



## БАШТАНСЬКА РАЙОННА РАДА

### Р І Ш Е Н Н Я

від "25" лютого 2019 року

№ 11

Про затвердження Типового договору оренди нерухомого майна, що належить до спільної власності територіальних громад міста, сіл Баштанського району та Примірного договору про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю

Двадцять восьма сесія  
сьомого скликання

Розглянувши проект рішення районної ради «Про затвердження Типового договору оренди нерухомого майна, що належить до спільної власності територіальних громад міста, сіл Баштанського району та Примірного договору про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю», відповідно до листа Баштанської районної державної адміністрації від 15 січня 2019 року №1619-02-18 «Про затвердження проекту рішення районної ради», рішень районної ради від 25 листопада 2011 року №5 «Про порядок проведення конкурсу на право укладання договору оренди майна, що є спільною власністю територіальних громад міста, сіл Баштанського району», від 23 червня 2016 року №28 «Про управління об'єктами, які є спільною власністю територіальних громад міста, сіл Баштанського району», на підставі частини другої статті 10 Закону України від 10 квітня 1992 року №2269-ХІІ «Про оренду державного та комунального майна», пункту 19 частини першої та другої статті 43 Закону України від 21 травня 1997 року №280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні», з метою підвищення ефективності використання майна спільної власності територіальних громад Баштанського району, враховуючи висновки постійної комісії районної ради з питань промисловості, транспорту, зв'язку, житлово-комунального господарства, торговельного та побутового обслуговування населення, будівництва, приватизації та власності від 18 лютого 2019 року №10, районна рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити:

1) Типовий договір оренди нерухомого майна, що належить до спільної власності територіальних громад міста, сіл Баштанського району (додаток 1);

2) Примірний договір про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю (додаток 2).

2. Баштанській районній державній адміністрації укласти договора відповідно до цього рішення.

Голова районної ради

А. ПЕТРОВ

Додаток 1  
до рішення районної ради  
від 25 лютого 2019 року № 11

**ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ**  
**індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна,**  
**що належить до спільної комунальної власності територіальних громад**  
**міста, сіл Баштанського району**

Місто \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
(число, місяць, рік – словами)

Ми, що нижче підписалися, \_\_\_\_\_,  
(повна назва Орендодавця)

ідентифікаційний код ЄДРПОУ \_\_\_\_\_, місцезнаходження  
якого: \_\_\_\_\_  
(адреса)

(далі – Орендодавець), в особі \_\_\_\_\_, що мешкає  
(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

\_\_\_\_\_ (адреса)  
та діє на підставі \_\_\_\_\_, з одного боку,  
(назва документа, № наказу)

та  
\_\_\_\_\_ (повна назва особи Орендаря)

ідентифікаційний код ЄДРПОУ \_\_\_\_\_, місцезнаходження якого:  
\_\_\_\_\_ (адреса)

(далі – Орендар), в особі \_\_\_\_\_, що мешкає  
(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

\_\_\_\_\_ (адреса)  
та діє на підставі \_\_\_\_\_, з іншого боку,  
(Статут, довіреність тощо)

уклали цей Договір про нижче наведене.

### **1. Предмет Договору**

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає у строкове платне користування нерухоме майно, що належить до спільної комунальної власності територіальних громад міста, сіл Баштанського району окреме індивідуально визначене майно \_\_\_\_\_

(повна назва та реєстровий номер майна, що пропонується в цілому або частина якого пропонується для передавання в оренду (за даними Єдиного реєстру об'єктів державної власності))

(далі – Майно), площею \_\_\_\_\_ кв.м, яке розміщено за адресою:  
\_\_\_\_\_, на \_\_\_\_\_ поверсі(ах) \_\_\_\_\_ (будинку, приміщення,  
будівлі) \_\_\_\_\_, що перебуває на балансі \_\_\_\_\_  
(далі – Балансоутримувач), вартість якого визначена згідно з висновком про вартість/актом оцінки на "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. і становить за незалежною оцінкою/залишковою вартістю \_\_\_\_\_ грн (без ПДВ).

Акт оцінки складається у випадках, визначених чинною Методикою оцінки об'єктів оренди, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 року №629 (зі змінами) (далі – Методика оцінки), а саме тоді, коли для розрахунку орендної плати не вимагається незалежна оцінка об'єкта.

1.2. Майно передається в оренду з метою \_\_\_\_\_

1.3. Стан Майна на момент укладення договору (потребує/не потребує поточного або капітального чи поточного і капітального ремонту) визначається в акті приймання-передавання.

## **2. Умови передачі орендованого майна Орендарю**

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у строк, вказаний у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору та акта приймання-передавання Майна.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником Майна залишаються територіальні громади міста, сіл Баштанського району, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною Методикою розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад міста, сіл Баштанського району та пропорції її розподілу, затвердженої рішенням Баштанської районної ради від 28 квітня 2014 року №6.

2.4. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання покладається на Орендодавця.

## **3. Орендна плата**

3.1. Орендна плата, визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад міста, сіл Баштанського району та пропорції її розподілу, затвердженої рішенням районної ради від 28 квітня 2014 року №6 (далі – Методика розрахунку), за результатами конкурсу на право оренди Майна становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку \_\_\_\_\_ 20\_\_ року \_\_\_\_\_ грн.

3.2. Орендна плата за цією Методикою розраховується у такій послідовності:

- 1) визначається розмір річної орендної плати;
- 2) за основу розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку орендної плати – останній місяць, за який визначено індекс інфляції, яка фіксується у договорі оренди;
- 3) з урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць оренди розраховується розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди.

3.3. У разі коли, строк оренди менший чи більший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а у разі необхідності – на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата.

3.4. Розрахунок орендної плати за базовий місяць затверджується орендодавцем.

3.5. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого, окрім нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна, встановлюється за згодою сторін, але не менш як 10 відсотків вартості орендованого майна за результатами незалежної оцінки, а у разі, коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва, – не менш як 7 відсотків вартості орендованого майна за результатами такої оцінки.

3.6. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна, рухомого та індивідуально визначеного майна бюджетними організаціями, які утримуються за рахунок державного та районного бюджету, державними та комунальними закладами охорони здоров'я, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів, державними та комунальними телерадіоорганізаціями, редакціями державних і комунальних періодичних видань та періодичних видань, заснованих об'єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, навчальними закладами, трудовими і журналістськими колективами, підприємствами зв'язку, що їх розповсюджують, Товариством Червоного Хреста України та його місцевими організаціями, асоціаціями органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом, а також інвалідами з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування становить 1 гривню.

Індексація річної орендної плати проводиться один раз на рік на підставі річних індексів інфляції у строки, визначені Договором оренди.

3.7. Орендна плата у розмірі, встановленому згідно з пунктом 3.6 цієї Методики, не застосовується у разі оренди нерухомого майна для розміщення засобів масової інформації:

рекламного та еротичного характеру;

заснованих в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства;

у яких понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали зарубіжних засобів масової інформації;

заснованих за участю юридичних або фізичних осіб, до сфери діяльності яких належить виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення.

3.8. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

3.9. Строк внесення орендної плати визначається у Договорі.

3.10. Платіжні документи на перерахування до бюджету або орендодавцеві орендних платежів подаються платниками установам банку до настання строку платежу.

3.11. У разі коли орендодавцем майна є Баштанська районна державна адміністрація, орендна плата спрямовується:

за цілісний майновий комплекс підприємства (його структурний підрозділ) – 100 відсотків до районного бюджету;

за нерухоме майно спільної власності територіальних громад міста, сіл Баштанського району, що перебуває на балансі підприємств, установ, організацій, закладів іншої форми власності – 50 відсотків до районного бюджету, 50 відсотків – підприємству, організації, закладам іншої форми, на балансі яких воно перебуває;

за майно спільної власності територіальних громад міста, сіл Баштанського району, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації) – 100 відсотків до районного бюджету.

3.12. У разі коли орендодавцем майна спільної власності територіальних громад міста, сіл Баштанського району є підприємство, установа, організація орендна плата спрямовується:

за окреме індивідуально визначене майно підприємства, організації (окрім нерухомого) – підприємству, організації, установі;

за нерухоме майно – 50 відсотків орендної плати до районного бюджету, 50 відсотків – підприємству, організації, установі.

3.13. Розмір плати за суборенду нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна розраховується в порядку, встановленому цією Методикою, для розрахунку розміру плати за оренду зазначеного майна.

Орендна плата за нерухоме майно, що передається в суборенду, визначається з урахуванням частки вартості такого майна у загальній вартості орендованого майна у цінах, застосованих при визначенні розміру орендної плати, і погоджується з орендодавцем.

У разі суборенди приміщення у будівлі, що входить до складу цілісного майнового комплексу, орендна плата за таке приміщення визначається з урахуванням частки вартості такого приміщення у загальній вартості відповідної будівлі та частки вартості зазначеної будівлі у загальній вартості орендованих основних засобів цілісного майнового комплексу.

3.14. Плата за суборенду майна у частині, що не перевищує орендної плати за майно, що передається в суборенду, сплачується орендарю, який передає в суборенду орендоване ним майно.

3.15. Різниця між нарахованою платою за перший місяць суборенди та тією її частиною, що отримує орендар, погоджується з орендодавцем і перераховується орендарем до районного бюджету.

3.16. Різниця між нарахованою платою за кожний наступний місяць суборенди і тією її частиною, що отримує орендар, визначається шляхом коригування різниці за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

3.17. Контроль за перерахуванням зазначеної різниці до районного бюджету здійснюється орендодавцем.

3.18. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

Розмір орендної плати за перший місяць оренди \_\_\_\_\_ 20\_\_ року встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за \_\_\_\_\_ місяць 20\_\_ року.

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

3.20. У разі користування Майном протягом неповного календарного місяця (першого та/або останнього місяців оренди) добова орендна плата за дні користування визначається згідно з чинною Методикою розрахунку на основі орендної плати за відповідні місяці пропорційно дням користування.

3.21. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Методики її розрахунку, зміни орендної ставки, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.22. Орендна плата перераховується до місцевого бюджету та Балансоутримувачу у співвідношенні \_\_\_\_% до \_\_\_\_% щомісяця не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним, відповідно до пропорцій розподілу, установлених Методикою розрахунку і чинних на кінець періоду, за який здійснюється платіж.

3.23. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до бюджету та Балансоутримувачу у визначеному пунктом 3.22 співвідношенні відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені у розмірі \_\_\_\_\_ облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення перерахування орендної плати.

3.24. Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку у розмірі, не меншому, ніж орендна плата за базовий місяць, який вноситься в рахунок орендної плати за останній місяць (останні місяці) оренди.

Якщо Договір оренди укладено на строк, менший ніж один місяць, вноситься завдаток у розмірі орендної плати за цей строк.

3.25. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, урахувавши санкції, до районного бюджету та Балансоутримувачу.

#### **4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого Майна**

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються його Балансоутримувачем і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

У разі оренди будівель і споруд цей пункт викладається у такій редакції:

"4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються Орендарем і в першочерговому порядку використовуються ним на повне відновлення орендованих основних фондів".

4.2. Поліпшення орендованого Майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є спільною власністю територіальних громад міста, сіл Баштанського району.

#### **5. Обов'язки Орендаря**

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

У разі оренди будівлі або споруди:

5.2. За актом приймання-передавання прийняти орендовану будівлю (споруду) на свій баланс на період оренди.

5.3. Протягом місяця після підписання Договору внести завдаток, передбачений цим Договором. Завдаток стягується до районного бюджету і Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному у пункті 3.22 цього Договору.

Після закінчення основного строку Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останній місяць (останні місяці) з урахуванням внесеного Орендарем завдатку.

У разі виникнення у Орендаря заборгованості з орендної плати за результатами такого перерахування орендар зобов'язаний перерахувати її до районного бюджету і Балансоутримувачу в сумі, на яку вона перевищує розмір завдатку.

5.4. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату до районного бюджету та Балансоутримувачу (у платіжних дорученнях, які оформлює Орендар, вказується "Призначення платежу" за зразком, який надає Орендодавець листом при укладенні Договору оренди).

5.5. Забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.6. Забезпечити Орендодавцю і Балансоутримувачу доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його використанням та виконанням умов Договору.

5.7. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, надавати своїх працівників для їх попередження та ліквідації наслідків.

5.8. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний ремонт орендованого Майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.

5.9. На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

5.10. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві/Балансоутримувачу або підприємству/товариству, указаному Орендодавцем, орендоване Майно у належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві/Балансоутримувачу збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

5.11. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна.

Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Балансоутримувачем орендованого Майна договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю.

5.12. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії у приміщеннях згідно із законодавством.

5.13. У разі реорганізації Орендаря, зміни рахунку, найменування, номера телефону, місцезнаходження письмово повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

## 6. Права Орендаря

**Орендар має право:**

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

У разі оренди групи інвентарних об'єктів до Договору за згодою Сторін може бути включений пункт 6.2 такого змісту:

"6.2. За згодою Орендодавця продавати, обмінювати, позичати, іншим чином розпоряджатися матеріальними цінностями, які входять до складу орендованого Майна, за умови, що це не порушує інших положень цього Договору.

Матеріальні цінності і кошти, отримані від цих операцій, є власністю Орендодавця і використовуються у порядку, визначеному чинним законодавством".

6.3. За письмовою згодою Орендодавця здавати майно в суборенду. Суборендну плату у розмірі, що не перевищує орендної плати за об'єкт суборенди, отримує Орендар, згідно з Методикою розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад міста, сіл Баштанського району та пропорції її розподілу, затвердженої рішенням районної ради від 28 квітня 2014 року №6.

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

6.5. Ініціювати списання орендованого Майна Балансоутримувачем.



## 7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець **зобов'язується:**

7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за актом приймання-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

7.3. У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору переукласти цей Договір на таких самих умовах з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

7.4. У разі якщо Орендар не сплачує розмір орендної плати (повністю або частково), яка підлягає перерахуванню до районного бюджету або орендодавцеві, протягом трьох місяців підряд, вживати заходів відповідно до вимог законодавства щодо розірвання Договору та стягнення заборгованості.

## 8. Права Орендодавця

Орендодавець **має право:**

8.1. Контролювати з можливим залученням Балансоутримувача виконання умов Договору та використання Майна, переданого в оренду за Договором, і у разі необхідності спільно з Балансоутримувачем вживати відповідних заходів реагування.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

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

## 9. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

9.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з чинним 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 і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном.

Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване Майно спільної власності територіальних громад міста, сіл Баштанського району.

9.3. Споры, які виникають за цим Договором або у зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються у судовому порядку.

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

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору:

10.1. Цей Договір укладено строком на \_\_\_\_\_, що діє з " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. до " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. включно.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього Договору, у тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати – до виконання зобов'язань.

10.3. Зміни до умов цього Договору або його розірвання допускаються за взаємної згоди Сторін. Зміни, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою Стороною. Усі зміни та доповнення до цього Договору вносяться у такій самій формі, що й цей Договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено законом.

10.4. У разі якщо уповноважений орган управління Майном не попередив Орендаря про намір використовувати Майно для власних потреб за три місяці до закінчення строку цього Договору, Орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за цим Договором, має право продовжити його на новий строк відповідно до вимог цього Договору.

У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення цього Договору або зміну його умов після закінчення строку його дії протягом одного місяця цей Договір вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформляються договором про внесення змін до цього Договору, який є невід'ємною частиною цього Договору.

10.5. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступників), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації орендованого майна Орендарем;
- загибелі орендованого Майна;
- достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;
- банкрутства Орендаря;
- ліквідації Орендаря-юридичної особи;
- у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).

10.7. Сторони погоджуються, що цей Договір буде достроково розірвано на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:

- користується Майном не відповідно до умов цього Договору;
- погіршує стан Майна;
- не сплачує орендну плату протягом трьох місяців підряд;
- не робить згідно з умовами цього Договору поточний ремонт Майна;
- без письмового дозволу Орендодавця передав Майно, його частину у користування іншій особі;

перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або уповноваженого органу управління здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору.

10.8. 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, є власністю Орендаря, а невід'ємне поліпшення – власністю Орендодавця.

10.9. Поліпшення Майна, зроблені Орендарем як за згодою, так і без згоди Орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є спільною власністю територіальних громад міста, сіл Баштанського району та їх вартість компенсації не підлягає.

10.10. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів Орендар повертає Балансоутримувачу (або юридичній особі, яку вкаже Орендодавець).

10.11. Майно вважається поверненим Орендодавцю/Балансоутримувачу з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендаря.

10.12. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної орендної плати за користування Майном за час прострочення.

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

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

### 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: 1) розрахунок орендної плати;  
2) звіт про оцінку/акт оцінки Майна;  
3) акт приймання-передавання орендованого Майна.

**Орендодавець**

**Орендар**

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

Головний спеціаліст-юрисконсульт  
апарату райдержадміністрації

В.ПАНАРІН

Додаток 2  
до рішення районної ради  
від 25 лютого 2019 року № 11

**ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР**  
**про відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого**  
**нерухомого майна та надання комунальних послуг орендарю**

Місто \_\_\_\_\_ року  
(число, місяць, рік)

\_\_\_\_\_ (повна назва Балансоутримувача орендованого майна)

\_\_\_\_\_ (надалі – Балансоутримувач), в особі \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (посада, прізвище, ім'я та по батькові)

що діє на підставі \_\_\_\_\_, з одного боку, та  
(назва документа, N наказу)

\_\_\_\_\_ (повна назва особи Орендаря)

(надалі – Орендар), в особі \_\_\_\_\_  
(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

що діє на підставі \_\_\_\_\_  
(Статут, довіреність тощо)

з іншого боку, уклали цей Договір про нижчезазначене.

## **1. Предмет Договору**

1.1. Балансоутримувач \_\_\_\_\_  
(повна назва)

забезпечує обслуговування, експлуатацію та ремонт будівлі, що знаходиться за адресою: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (надалі – Будівля), загальною площею \_\_\_\_\_ кв.м, а також утримання прибудинкової території, а Орендар бере участь у витратах Балансоутримувача на виконання вказаних робіт пропорційно до займаної ним площі у цій Будівлі, якщо інше не впливає з характеру послуг, наданих Балансоутримувачем за цим Договором. Окрім пропорційно займаної площі, Договір може передбачати й інші критерії розподілу і оплати спожитих послуг, один з яких обирається за взаємною згодою Сторін, а саме: пропорційно кількості користувачів; за кількістю джерел електрообладнання.

У разі відсутності лічильників з обліку спожитих послуг окремим споживачем або з інших поважних причин застосовується критерій – пропорційно до займаної площі.

Орендар користується приміщенням, яке складається з \_\_\_\_\_,  
(перелік і вид елементів приміщення)

загальною площею \_\_\_\_\_ кв.м, розміщене на \_\_\_\_\_ поверсі(хах) Будівлі, вартістю (залишковою, експертною) \_\_\_\_\_ грн (надалі – орендоване Приміщення) відповідно до плану розміщення приміщення, що додається до Договору.

Орендоване Приміщення використовується для цілей \_\_\_\_\_  
(виробництво, офіс, торгівля тощо)

## 2. Обов'язки Сторін

### 2.1. Балансоутримувач Будівлі **зобов'язується** забезпечити:

2.1.1. Виконання усього комплексу робіт, пов'язаних з обслуговуванням та утриманням Будівлі і прибудинкової території, та створення необхідних житлових умов і здійснення господарської діяльності, у тому числі Орендарю і його співробітникам згідно з вимогами чинного законодавства про користування будівлями.

Перелік таких робіт та послуг, порядок та умови їх оплати встановлюються цим Договором.

Розмір плати за обслуговування і ремонт Будівлі, прибудинкової території, утримання допоміжних приміщень Будівлі залежить від складу робіт і послуг, які надаються Балансоутримувачу житлово-експлуатаційними, ремонтно-будівельними організаціями та іншими суб'єктами господарювання, і визначається розрахунком щомісячних платежів (кошторисом витрат) за обслуговування та ремонт Будівлі, комунальні та інші послуги Балансоутримувача.

2.1.2. Надання Орендарю комунальних послуг за діючими розцінками і тарифами.

2.1.3. Інформування Орендаря про зміни витрат на утримання Будівлі і тарифу на послуги.

### 2.2. Орендар **зобов'язується**:

2.2.1. Дотримуватися вимог установлених правил користування Будівлею та Приміщенням за цим Договором.

2.2.2. Своєчасно інформувати Балансоутримувача або організацію, яка обслуговує Будівлю, про виявлені неполадки елементів Будівлі, Приміщення.

2.2.3. Не пізніше \_\_ числа місяця, наступного за звітним місяцем, вносити плату на рахунок Балансоутримувача Будівлі, або організації, що обслуговує Будівлю, за санітарне обслуговування прибудинкової території та допоміжних приміщень Будівлі, технічне обслуговування Будівлі відповідно до загальної площі Приміщення, на ремонт відповідно до відновної вартості Приміщення, а також за комунальні послуги.

При несвоєчасному внесенні плати, сплачувати пеню із розрахунку \_\_\_\_\_ облікової ставки НБУ від несплаченої суми наданих послуг за кожен день прострочки.

2.2.4. Не перешкоджати у денний час, а при аваріях і у нічний час, входженню до Приміщення представникам Балансоутримувача або працівникам організацій, що обслуговують Будівлю, для проведення огляду конструкцій та технічного обладнання Приміщення і усунення неполадок.

2.2.5. Відшкодувати в установленому порядку усі збитки від пошкодження елементів Будівлі, які сталися з вини Орендаря або осіб, які з ним працюють.

## 3. Права Сторін

### 3.1. Балансоутримувач Будівлі **має право**:

3.1.1. Стягнути в установленому порядку суми усіх збитків від пошкодження елементів Будівлі, які сталися з вини Орендаря або осіб, які з ним працюють.

3.1.2. Стягнути в установленому порядку прострочену заборгованість по платежах, що наведені в пункті 2.2.3 Договору.

### 3.2. Орендар має право:

3.2.1. Вимагати при потребі від Балансоутримувача позапланового огляду з метою виявлення стану конструкцій і технічного обладнання Приміщення та Будівлі в цілому.

3.2.2. У разі незабезпечення виконання вимог пункту 2.1.1 і неприйняття необхідних заходів щодо підприємств, що обслуговують Будівлю, припинити внесення платежів за обслуговування та ремонт Будівлі до усунення виявлених недоліків.

3.2.3. У випадку перерв у наданні комунальних послуг понад нормативні строки зменшувати плату за комунальні послуги згідно з порядком, встановленим чинним законодавством.

3.2.3. У разі перебоїв у наданні комунальних послуг (подача води, тепла, електроенергії) строком більш як на одну добу, що підтверджуються відповідними документами (актом, записом в журналі заяв і т.п.), зменшити місячну плату за таким видом послуг на \_ %.

3.2.4. Вимагати від Балансоутримувача відшкодування збитків, понесених внаслідок неналежного виконання договірних обов'язків за цим Договором, у судовому порядку.

3.2.5. Інші умови: \_\_\_\_\_

---

---

## 4. Відповідальність і вирішення спорів

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

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

## 5. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

5.1. Цей Договір укладено строком на \_\_\_\_\_, що діє з "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. по "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. включно.

5.2. Зміни або доповнення до цього Договору допускаються за взаємною згодою сторін. Зміни та доповнення, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх надання на розгляд іншою стороною.

5.3. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано рішенням суду у випадках, передбачених чинним законодавством.

5.4. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну цього Договору після закінчення строку його чинності протягом одного місяця, він вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором.

5.5. Реорганізація Балансоутримувача чи Орендаря, або перехід права власності на Приміщення чи Будівлю до інших осіб, не визнається підставою для зміни або припинення чинності цього Договору і зберігає свою чинність для нового власника Приміщення та Будівлі (їх правонаступників), якщо інше не передбачається цим Договором або чинним законодавством.

5.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

закінчення строку, на який його було укладено;

загибелі орендованого майна;

достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням арбітражного суду;

в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

5.7. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

5.8. Цей Договір укладено у 4-х (чотирьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по два для кожної із Сторін.

### 6. Платіжні та поштові реквізити Сторін

Балансоутримувач \_\_\_\_\_

Орендар \_\_\_\_\_

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

До цього Договору додаються: 7.1. План розміщення Приміщення.

7.2. Перелік робіт щодо утримання та ремонту Будівлі.

7.3. Розрахунок щомісячних платежів за обслуговування та ремонт Будівлі, комунальні та інші послуги Балансоутримувача.

**Балансоутримувач**

**Орендар**

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

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

М.П.

Головний спеціаліст-юрисконсульт  
апарату райдержадміністрації

В.ПАНАРІН