

Додаток 4
до рішення п'ятої сесії
від 20 грудня 2006 року
№ 21-5/2006

Погоджено
Хмельницька обласна рада
„__” _____ 200__ р.

**Типовий договір оренди
індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна спільної
власності територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області**

м. Хмельницький „__” _____ 200__ р.

в подальшому іменованій „Орендодавець”, в особі _____, що діє на підставі _____ з одного боку, та _____ в подальшому іменованій ”Орендар”, в особі _____, що діє на підставі _____, з другого боку, уклали цей договір про наступне.

1. Предмет договору

1.1. Предметом договору є оренда окремо визначеного майна, нежитлового приміщення за адресою: _____ вул. _____, яке використовується під _____.

1.2. Орендодавець надає, а Орендар приймає в оренду нежитлове приміщення площею _____ м² (окремо визначене майно, обладнання), розташоване за адресою _____ з метою використання його під _____ (офіс, склад, магазин).

1.3. Термін дії цього договору починається за згодою сторін з „__” _____ 200__ р. та закінчується „__” _____ 200__ р.

Орендодавець та Орендар мають право продовжити термін дії договору за погодженням з Хмельницькою обласною радою (далі - Орган управління майном).

1.4. Власником орендованого майна залишаються територіальні громади сіл, селищ, міст області, а Орендар користується ним протягом терміну дії оренди, обумовленим цим договором.

1.5. Орендар не несе відповідальності за пошкодження майна, що сталися

внаслідок землетрусів, блискавок, ураганів, злив чи пошкоджень, спричинених страйками, військовими діями чи за інших обставин, що не залежать від Орендаря.

2. Орендна плата та умови розрахунків

2.1. Орендна плата є платежем, який вносить Орендар Орендодавцеві незалежно від наслідків господарської діяльності.

2.2. Орендна плата зараховується:

- за нерухоме майно - 50 % до обласного бюджету, 50% - на відповідний рахунок Орендодавця;
- за окреме індивідуально визначене майно підприємства, організації (крім нерухомого) – 100% на відповідний рахунок підприємства, установи, організації (Орендодавця).

2.3. Орендна плата визначається відповідно рішення _____ сесії обласної ради „Про впорядкування орендних відносин” від „_____” _____ 200_ року.

2.4. Сума орендної плати нараховується згідно розрахунку:

- експертна (самостійна або незалежна) оцінка приміщення _____ грн., з урахуванням індексу інфляції _____ грн.;
- орендна ставка _____ %;
- орендна плата за 1 м² - _____ грн.

За домовленістю сторін орендна плата встановлюється _____ грн. за 1 м².

Податок на додану вартість сплачується орендарем окремо від орендної плати у розмірах та порядку, встановленому чинним законодавством _____%, _____ грн.;

- загальна сума орендної плати _____ грн. за _____ місяць (перший, базовий) оренди.

2.5. Експлуатаційні витрати:

- освітлення приміщень та території;
- тепло-, водопостачання приміщення;
- охорона;
- податок на землю;
- прибирання фойє та коридорів, місць загального користування;
- прибирання сміття, снігу, льоду на прилеглий території.

Експлуатаційні витрати по утриманню приміщення сплачуються окремо від орендної плати пропорційно займаній площі згідно рахунків Орендодавця або самостійно укладених угод з відповідними організаціями.

Витрати на утримання нерухомого майна, зданого в оренду одночасно кільком підприємствам, організаціям, і при будинкової території, розподіляються між ними залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, каналізації за спеціальними рахунками, а в неподільній частині – пропорційно розміру

займаної підприємствами, організаціями загальної площі.

2.6. Вартість інших послуг, необхідних для функціонування підприємства, не входить в орендну плату і сплачується Орендарем самостійно:

- прибирання орендованих приміщень;
- меблювання;
- оплата за установку, заміну і експлуатацію телефонів, факсів та інших засобів зв'язку за офіційними міськими тарифами.

2.7. Розмір орендної плати може бути переглянуто на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики її розрахунку, змін централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених чинним законодавством України. Про це одна сторона повідомляє другу не пізніше одного місяця з моменту набрання чинності вищевказаних змін.

2.8. Орендна плата перераховується Орендарем щомісячно в терміни, до ____ числа поточного місяця з урахуванням індексу інфляції за попередній місяць на підставі виставленого Орендодавцем рахунку.

2.9. За несвоєчасне внесення Орендарем орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України від суми простроченого платежу за кожен день прострочення.

2.10. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла на рахунок Орендодавця, підлягає у встановленому порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок наступних платежів.

3. Використання амортизаційних відрахувань

3.1. Амортизаційні відрахування на орендоване нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно нараховує та залишає у своєму розпорядженні підприємство на балансі якого знаходиться це майно. Амортизаційні відрахування використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

4. Права та обов'язки Орендаря

4.1. Орендар зобов'язаний:

4.1.1. Використовувати орендоване майно (приміщення) відповідно до його призначення, визначеного умовами Договору.

4.1.2. Своєчасно та в повному обсязі сплачувати Орендодавцеві орендну плату, експлуатаційні витрати по утриманню приміщення та відшкодовувати Орендодавцю земельний податок пропорційно займаній площі.

4.1.3. В разі необхідності здійснювати поточний ремонт орендованих приміщень за рахунок власних коштів. Капітальний ремонт та реконструкцію орендованого майна здійснювати за письмовою згодою з Органом управління майном.

4.1.4. У випадку припинення Договору оренди повернути Орендодавцю

орендоване майно в належному стані.

4.1.5. Застрахувати орендоване майно в порядку, визначеному діючим законодавством, не пізніше 10 календарних днів з моменту підписання даного Договору.

4.1.6. Дотримуватись правил пожежної безпеки в орендованих приміщеннях і проводити необхідні протипожежні заходи за власний рахунок.

4.1.7. Орендар відповідає за будь-яке пошкодження приміщень, що сталося як наслідок недбалості чи навмисного пошкодження Орендарем та його відвідувачами.

4.1.8. Орендар зобов'язаний дотримуватись вимог чинного законодавства з питань охорони праці своїх працівників і відвідувачів.

4.2. Орендар має право:

4.2.1. Самостійно здійснювати господарську діяльність, використовуючи майно (приміщення), взяте в оренду.

4.2.2. За погодженням з Органом управління майном, та дозволу Орендодавця вносити зміни до складу орендованого майна (приміщення), проводити його реконструкцію, технічне переозброєння, що підвищує вартість майна.

4.2.3. Орендар не несе відповідальності по зобов'язаннях Орендодавця.

5. Права та обов'язки Орендодавця

5.1. Орендодавець зобов'язується:

5.1.1. Передати Орендарю в оренду майно (приміщення), згідно п.1.2 розділу 1 цього договору по акту прийому - передачі майна, який підписується одночасно з договором оренди.

5.2. Орендодавець має право:

5.2.1. Контролювати наявність, стан, напрямки та ефективність використання майна (приміщення), переданого в оренду та інформувати про це Орган управління майном.

5.2.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін та доповнень до договору оренди або його розірвання в випадку погіршення стану орендованого майна внаслідок недбалого використання або невиконання умов договору оренди.

5.2.3. Орендодавець не відповідає по зобов'язаннях Орендаря.

6. Відповідальність сторін

6.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань, згідно з договором, сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України.

6.2. Спори, що виникають у ході виконання договору, вирішуються за згодою сторін. Якщо згоди не буде досягнуто, спір розглядається в судовому порядку.

7. Строк дії та умови зміни, розірвання договору

7.1. Договір оренди діє з „_____” _____ 200__ р. до „_____” _____ 200__ року.

7.2. Умови даного договору зберігають силу протягом усього терміну дії та у випадках, коли після його укладання законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря.

7.3. Зміна або розірвання договору оренди можливе за погодженням сторін. Зміни та доповнення, що вносяться, розглядаються сторонами протягом одного місяця. Одностороння відмова від виконання договору оренди та від внесення змін не допускається, крім випадків, обумовлених пунктами 5.2.2 цього договору.

7.4. Договір оренди може бути розірвано на вимогу однієї із сторін за рішенням суду (господарського) суду у випадках, передбачених чинним законодавством України.

7.5. Реорганізація Орендодавця не є підставою для зміни або припинення договору оренди.

7.6. Дія договору оренди припиняється внаслідок:

- закінчення терміну дії договору;
- загибелі об'єкта оренди (не з вини Орендаря);
- достроково за згодою сторін або рішенням господарського суду (суду);
- банкрутства Орендаря;
- зміни власника майна.

7.7. Договір складено в трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному для кожної із сторін та Органу управління майном.

7.8. До договору оренди додаються:

- акт прийому - передачі майна, що здається в оренду;
- звіт про експертну оцінку об'єкту оренди;
- договір страхування об'єкту оренди.

7.9. Майбутні зміни та доповнення до Закону України „Про оренду державного та комунального майна”, які погіршують становище Орендодавця не поширюються на Договір, укладений раніше.

8. Місцезнаходження та реквізити сторін

Орендодавець	Орендар
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>
<hr/>	<hr/>

Начальник управління з питань
спільної власності територіальних громад
виконавчого апарату обласної ради

(підпис)