

Додаток 2  
до рішення Музиківської  
сільської ради  
№ \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ року

**ТИПОВИЙ**  
**Договір оренди нерухомого майна**  
№ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ "\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

\_\_\_\_\_ (надалі –  
Орендодавець), в особі \_\_\_\_\_, що діє на підставі \_\_\_\_\_,  
з однієї сторони, та \_\_\_\_\_ (надалі –  
Орендар) в особі \_\_\_\_\_, що діє на підставі \_\_\_\_\_, з іншої  
сторони, уклали цей Договір про таке:

**1. Предмет договору**

1.1. Орендодавець на підставі \_\_\_\_\_ передає, а Орендар  
приймає у строкове платне користування нерухоме майно (надалі – об'єкт  
оренди), що знаходиться на балансі \_\_\_\_\_ (надалі –  
Балансоутримувач).

1.2. Об'єктом оренди є \_\_\_\_\_, що  
знаходиться за адресою: \_\_\_\_\_ загальною площею  
\_\_\_\_\_ кв. м, у тому числі: \_\_\_\_\_

1.3. Вартість об'єкта оренди, згідно із затвердженим актом оцінки майна  
або висновком про вартість майна станом на "\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ року  
становить \_\_\_\_\_.

**2. Цільове призначення об'єкта оренди**

2.1. Об'єкт оренди Орендар буде використовувати для  
\_\_\_\_\_.

**3. Порядок передачі об'єкта в оренду**

3.1. Приймання-передачу об'єкта оренди здійснюють Орендар та  
Балансоутримувач.

3.2. Сторони домовились, що передача об'єкта оренди за актом приймання-  
передачі проводиться протягом 5 (п'яти) днів від дати підписання цього договору,

для чого попередньо Балансоутримувач повинен звільнити об'єкт оренди та підготувати його до передачі Орендареві.

3.3. При передачі об'єкта оренди складається акт приймання-передачі, який підписують Орендар та Балансоутримувач.

3.4. Акт приймання-передачі об'єкта Балансоутримувач зобов'язаний у п'ятиденний термін надіслати Орендодавцю.

3.5. Об'єкт оренди вважається переданим в оренду з часу підписання акта здачі-приймання.

3.5. Передача об'єкта в оренду не тягне за собою виникнення у Орендаря права власності на це майно.

#### **4. Термін оренди, умови зміни та припинення договору**

4.1. Термін договору оренди визначений на \_\_\_\_\_ з “\_\_\_” \_\_\_\_\_ року до “\_\_\_” \_\_\_\_\_ року включно.

4.2. Перебіг терміну дії цього Договору та настання обов'язку Орендаря щодо внесення орендної плати починається з дати підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди.

4.3. У разі відсутності заяви однієї зі сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення терміну його дії Договір вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором.

4.4. Термін оренди може бути скорочений лише за згодою сторін або за рішенням суду.

4.5. Договір оренди може бути достроково припинений за ініціативою Орендаря лише зі згоди Орендодавця. При бажанні Орендаря достроково розірвати договір оренди, Орендар зобов'язаний попередити про це Орендодавця не пізніше ніж за два місяці до припинення цього договору, а також виконати всі умови цього договору. При цьому сплачена наперед орендна плата Орендареві не повертається.

4.6. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення об'єкта оренди, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від об'єкта оренди не завдаючи йому шкоди, визнаються власністю Орендаря, а невідокремлювані поліпшення – власністю Орендодавця.

4.7. Питання компенсації Орендодавцем збільшення вартості об'єкта оренди внаслідок зазначених невідокремлювальних поліпшень вирішуються відповідно до умов цього договору та чинного законодавства України.

4.8. Реорганізація Орендодавця чи Орендаря, або перехід права власності на об'єкт оренди третім особам не визнається підставою для зміни або припинення чинності цього договору і такий договір зберігає свою чинність для нового власника об'єкта оренди (його правонаступників), за винятком приватизації об'єкта оренди Орендарем.

4.9. Чинність цього договору припиняється внаслідок:

4.9.1. Закінчення терміну, на який його було укладено.

4.9.2. Приватизації об'єкта оренди Орендарем.

4.9.3. Загибелі об'єкта оренди.

4.9.4. Взаємної згоди сторін або за рішенням суду.

4.9.5. Банкрутства Орендаря та в інших випадках, передбачених законодавством.

## 5. Орендна плата та порядок розрахунків

5.1. Розмір орендної плати за об'єкт оренди визначається відповідно до Методики розрахунку орендної плати за майно \_\_\_\_\_ територіальної громади, затвердженої рішенням \_\_\_\_\_ ради від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, і складає \_\_\_\_\_ без ПДВ за перший місяць оренди.

*(У разі якщо орендар визначений за результатами конкурсу, цей пункт викладається у відповідній редакції)*

5.2. Розмір орендної плати підлягає індексації за відповідний період (місяць, квартал, рік).

5.3. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається коригуванням орендної плати за попередній місяць щодо індексу інфляції за попередній місяць.

5.4. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

5.5. Розмір орендної плати переглядається лише за згодою сторін або за рішенням суду.

5.6. Орендну плату Орендар сплачує не пізніше 20 числа місяця за попередній місяць через перерахування коштів на рахунок Орендодавця.

5.7. У разі прострочення по сплаті орендних платежів Орендар сплачує пеню у розмірі облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

5.8. Несплата орендної плати протягом трьох місяців з дня закінчення строку платежу є підставою для дострокового розірвання договору оренди.

5.9. При погашенні суми заборгованості (її частини) кошти, що сплачує Орендар, у першу чергу зараховуються у рахунок погашення пені, у наступну чергу – на погашення заборгованості з орендної плати.

5.10. Орендар має право вносити орендну плату наперед за будь-який термін у розмірі, що визначається на час оплати.

5.11. До орендної плати не входить плата за комунальні послуги, вартість експлуатаційних витрат та плата за користування земельною ділянкою.

5.12. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї зі сторін у разі зміни централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

## 6. Права та обов'язки Орендодавця

6.1. Орендодавець зобов'язується:

6.1.1. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися об'єктом оренди на умовах цього Договору.

6.1.2. У разі реорганізації Орендаря до припинення чинності цього договору переукласти цей договір на таких самих умовах з одним з правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

6.1.3. Відшкодувати Орендарю вартість зроблених останнім невідокремлюваних поліпшень об'єкта оренди за наявності дозволу Орендодавця на такі поліпшення у межах суми приросту вартості об'єкта оренди внаслідок таких поліпшень.

6.2. Орендодавець має право:

6.2.1. Контролювати наявність і стан, напрямки та ефективність використання об'єкта, переданого в оренду за цим Договором.

6.2.2. Здійснювати контроль за станом майна через візуальне обстеження зі складанням акта обстеження (право на безперешкодний доступ до об'єкта з метою здійснення оперативного контролю за використанням майна орендарями має Балансоутримувач).

6.2.3. З власної ініціативи здійснювати перевірку дотримання орендарем умов цього Договору.

6.2.4. У разі встановлення факту порушень Орендарем умов цього договору Орендодавець має право здійснювати перевірку на свій власний розсуд.

6.2.5. Достроково розірвати цей договір за наявності підстав, передбачених чинним законодавством України, якщо Орендар:

6.2.5.1. Користується майном всупереч цільовому призначенню, визначеному у пункті 2.1 цього Договору.

6.2.5.2. У порушення порядку, встановленого у підпункті 7.2.4 цього Договору, передав приміщення (його частину) третім особам на підставі договору суборенди чи будь-якого іншого цивільно-правового договору.

6.2.5.3. Не вносить плату за користування майном протягом трьох місяців поспіль.

6.2.6. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі погіршення стану об'єкта оренди внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

6.2.7. Проводити реконструкцію або капітальний ремонт будинку (споруди, приміщення).

## **7. Права та обов'язки орендаря**

7.1. Орендар зобов'язується:

7.1.1. Використовувати об'єкт оренди відповідно до його призначення та умов цього Договору.

7.1.2. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату.

7.1.3. Використовувати та зберігати об'єкт оренди відповідно до умов цього договору, утримувати об'єкт оренди у повній справності та нести всі необхідні витрати на його експлуатацію.

7.1.4. Своєчасно здійснювати капітальний та поточний ремонт об'єкта оренди.

7.1.5. При проведенні Орендарем капітального ремонту чи переобладнання приміщення, Орендар несе матеріальну відповідальність за якість ремонту та пошкодження, пов'язані з ремонтом будинку, у якому знаходиться об'єкт оренди.

7.1.6. Капітальний та поточний ремонт, реконструкцію, технічне переобладнання об'єкта оренди, проводити лише з дозволу Орендодавця з наданням проектно-кошторисної документації, виготовленої за рахунок Орендаря до початку проведення робіт і затвердженої у встановленому порядку.

7.1.7. Після проведення перепланування або реконструкції приміщення (будівлі), внаслідок яких відбулась зміна конструктивних елементів приміщення (будівлі), Орендар зобов'язаний замовити власним коштом технічний паспорт на це приміщення (будівлю) і не пізніше трьох місяців після закінчення ремонтних робіт надати його Орендодавцю.

7.1.8. Щоквартально здійснювати звірку розрахунків з орендної плати з Орендодавцем не пізніше 20 числа наступного місяця після звітного кварталу. Результати звірки оформляються актом, який підписують дві сторони у двох примірниках.

7.1.9. Підтримувати території, прилеглі до об'єкта оренди, та закріплену земельну ділянку у належному санітарному стані.

7.1.10. Застрахувати у встановленому порядку об'єкт оренди на термін оренди на користь Орендодавця протягом місяця з дати укладення цього Договору.

7.1.11. Відповідно до пункту 6.5 цього Договору надавати безперешкодний доступ до об'єкта оренди представників Орендодавця з метою перевірки його використання відповідно до умов цього Договору.

7.1.12. Самостійно і від власного імені протягом місяця з дати укладення цього Договору та підписання акта здачі-приймання, укласти договори щодо надання комунальних послуг у повному обсязі з відповідними організаціями.

7.1.13. Укласти угоду з Балансоутримувачем на відшкодування експлуатаційних витрат.

7.1.14. Здійснювати плату за землю.

7.1.15. Своєчасно надавати інформацію про зміну основного виду діяльності згідно зі Статутом Орендаря.

7.1.16. Нести додаткові обов'язки, пов'язані з охороною та використанням об'єкта оренди.

7.1.17. Забезпечити пожежну безпеку об'єкта оренди.

7.2. Орендар має право:

7.2.1. Використовувати об'єкт оренди відповідно до його призначення та умов цього договору.

7.2.2. Пристосувати об'єкт оренди до особливостей своєї діяльності з дотриманням встановленого порядку.

7.2.3. Упорядкувати територію, прилеглу до об'єкта оренди.

7.2.4. Здавати об'єкт оренди у суборенду іншим особам чи організаціям лише за письмовим погодженням з Орендодавцем.

## **8. Використання амортизаційних відрахувань**

8.1. Амортизаційні відрахування на об'єкт оренди нараховує Балансоутримувач і ці відрахування використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

8.2. Поліпшення об'єкта оренди, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю територіальної громади.

## **9. Порядок повернення орендодавцю об'єкта оренди**

9.1. Повернення Орендодавцю об'єкта оренди здійснюється після закінчення терміну дії цього договору або дострокового його припинення чи розірвання.

9.2. Сторони повинні приступити до передачі об'єкта оренди протягом п'яти днів з часу закінчення терміну оренди.

9.3. Об'єкт оренди повинен бути переданий Орендарем та прийнятий Орендодавцем (чи за його дорученням – Балансоутримувачем) протягом п'ятнадцяти днів з часу настання однієї з подій, вказаних у пункті 9.1 цього Договору.

9.4. При передачі об'єкта оренди складається акт здачі-приймання, який підписують Орендар та Балансоутримувач та у п'ятиденний термін надсилається Балансоутримувачем Орендодавцю.

9.5. Об'єкт оренди вважається переданим Орендодавцю з часу підписання акта здачі-приймання.

9.6. У разі припинення або розірвання договору Орендар повинен повернути Орендодавцю об'єкт оренди у належному стані, не гіршому ніж на час передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцю збитки у разі погіршення стану об'єкта оренди з вини Орендаря.

9.7. Орендар має право залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені власним коштом, якщо вони можуть бути відокремлені від майна без заподіяння шкоди цьому майну.

9.8. З моменту припинення дії договору оренди у зв'язку із закінченням терміну його дії, нарахування орендної плати за користування об'єктом оренди припиняється.

9.9. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення об'єкта оренди у порядку і у строки, передбачені ч. 9 цього Договору, Орендодавець нараховує Орендареві неустойку у розмірі подвійної плати за користування об'єктом оренди за весь час прострочення обов'язку щодо повернення об'єкта оренди. Зазначена неустойка обліковується на позабалансовому рахунку Орендодавця.

## **10. Відповідальність сторін**

10.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим договором сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

10.2. Спори, які виникають між сторонами за цим договором або у зв'язку з ним, вирішуються у порядку, встановленому чинним законодавством України.

## **11. Підстави дострокового розірвання цього договору**

11.1. Цей Договір не підлягає розірванню в односторонньому порядку.

11.2. Цей Договір може бути припинений за згодою сторін, рішенням суду, або з інших підстав, передбачених чинним законодавством України.

11.3. При тривалому (більше трьох місяців з дати підписання договору), невикористанні Орендарем наданого йому в оренду приміщення – приміщення вважається неосвоєним і цей Договір підлягає розірванню у судовому порядку відповідно до чинного законодавства України.

## **12. Особливі умови цього договору**

12.1. Сторони домовились вважати істотною умовою цього Договору, що у разі зміни Методики розрахунку орендної плати сторони погоджуються внести відповідні зміни у встановленому законодавством України порядку у частині розміру орендної плати.

## **13. Інші умови**

13.1. Після закінчення терміну дії цього Договору його переоформлення буде здійснюватись у порядку, передбаченому законодавством та актами орендодавця.

13.2. Орендар, який належно виконує свої обов'язки за цим Договором, після спливу строку Договору має переважне право перед іншими особами на укладення Договору на новий строк. Орендар, який має намір скористатися таким правом, повинен повідомити про це Орендодавця до спливу строку договору оренди нерухомого майна через скерування на адресу Орендодавця заяви з документами у порядку, визначеному відповідними нормативними документами міської ради.

13.3. Якщо Орендар не скористався правом на продовження терміну дії договору оренди, то він зобов'язаний повністю сплатити орендну плату за користування об'єктом оренди і повернути об'єкт на умовах, визначених у договорі оренди. У разі невиконання обов'язку щодо повернення об'єкта оренди до такого Орендаря застосовуються положення пункту 9.8 цього Договору.

13.4. У разі зміни юридичної адреси, номеру розрахункового рахунку, місцезнаходження, інших реквізитів, сторони зобов'язуються у десятиденний термін повідомити один одного про зміни, що сталися. У разі невиконання цього пункту всі повідомлення, які направлені за юридичною адресою, вважаються врученими.

13.5. Зміни та доповнення до цього Договору вносяться у письмовій формі у порядку, встановленому чинним законодавством України.

13.6. Одностороннє внесення змін до цього Договору не допускається.

13.7. У всіх випадках, не передбачених у цьому Договорі, сторони керуються чинним законодавством України.

13.8. Цей Договір укладено у чотирьох оригінальних примірниках, які мають однакову юридичну силу: два – для Орендодавця, один – для Орендаря, один – для Балансоутримувача.

#### **14. Додатки до цього Договору**

14.1. До цього Договору додається:

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_

14.2. Додатки до цього Договору складають його невід’ємну частину.

#### **15. Юридичні адреси, банківські реквізити і підписи сторін**