



# УЖГОРОДСЬКА МІСЬКА РАДА



ЛІІ сесія VII скликання

## Р І Ш Е Н Н Я

15 жовтня 2020 року

Ужгород

№ 2172

### **Про затвердження тимчасової форми примірного договору оренди комунального майна**

Відповідно до частини 5 статті 60 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", Закону України "Про оренду державного та комунального майна", Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483, до затвердження Порядку передачі в оренду комунального майна територіальної громади міста Ужгород,

### **міська рада ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити тимчасову форму Примірного договору оренди комунального майна територіальної громади міста Ужгород згідно з додатком.
2. Орендодавцям комунального майна територіальної громади м. Ужгород при укладанні договорів оренди керуватися даним рішенням.
3. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського голови І. Фартушка.

**Міський голова**

**Богдан АНДРІЙВ**

Додаток  
до рішення ЛП сесії  
міської ради VII скликання  
15.10.2020 р. № 2172

### ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ

нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна,  
що належить до комунальної власності територіальної громади  
міста Ужгород

Дата.

м. Ужгород

Департамент міського господарства Ужгородської міської ради, ідентифікаційний код юридичної особи згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України \_\_\_\_\_, місцезнаходження: \_\_\_\_\_, в особі \_\_\_\_\_, який діє на підставі \_\_\_\_\_, (надалі «Орендодавець»), з однієї сторони,

\_\_\_\_\_ ідентифікаційний код юридичної особи (фізичної особи-підприємця) \_\_\_\_\_, місцезнаходження юридичної (фізичної особи:підприємця) \_\_\_\_\_, в особі \_\_\_\_\_ (надалі «Орендар»), та

**Балансоутримувач** \_\_\_\_\_ ідентифікаційний код \_\_\_\_\_, місцезнаходження \_\_\_\_\_, в особі \_\_\_\_\_ з іншої сторони, уклали цей Договір про наведене нижче:

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування (об'єкт оренди) \_\_\_\_\_ з площею \_\_\_\_\_ за адресою: \_\_\_\_\_ для використання \_\_\_\_\_.

1.2. Вартість об'єкту згідно з незалежною оцінкою (балансовою довідкою/ дата, номер) для розрахунку орендної плати станом на \_\_\_\_\_ р. становить \_\_\_\_\_ грн. без ПДВ, що перебуває на балансі \_\_\_\_\_ (далі Балансоутримувач).

#### 2. ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ

2.1. Вступ Орендаря в користування майном настає з моменту підписання сторонами договору оренди та акту приймання-передачі.

2.2. Передача майна в оренду не тягне за собою виникнення у Орендаря права власності на це майно. Власником майна залишається територіальна громада в особі Ужгородської міської ради, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

#### 3. ТЕРМІН ОРЕНДИ

3.1. Договір оренди укладається на строк з «\_\_» \_\_\_\_\_ р. до «\_\_» \_\_\_\_\_ р.

3.2. Після закінчення терміну договору оренди Орендар, який належним чином виконував свої обов'язки, має переважне право, за інших рівних умов, на продовження договору оренди на новий термін. Умови договору оренди на новий строк встановлюються відповідно до чинного законодавства. У разі недосягнення згоди щодо умов договору, переважне право Орендаря на продовження договору припиняється.

3.3. У разі відсутності заяви від Орендаря на продовження строку дії договору оренди, договір вважається припиненим. Орендар протягом 3 календарних днів з дня припинення договору повертає об'єкт оренди Орендодавцю за актом приймання передачі.

3.4. За користування об'єктом оренди Орендар сплачує орендну плату Орендодавцю-Балансоутримувачу комунального майна в розмірі 100% орендної плати у сумі \_\_\_\_\_ грн. на рахунки балансоутримувача об'єкта.

3.5. Орендна плата сплачується Орендарем за весь час фактичного використання об'єкта оренди до дати підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди.

3.6. Не допускається зменшення орендної плати, визначеної договором протягом строку його дії, крім випадків, визначених законодавством, з урахуванням вимог, передбачених Порядком передачі майна в оренду.

#### **4. ОРЕНДНА ПЛАТА**

4.1. Розмір орендної плати визначається за результатами проведеного аукціону \_\_\_\_\_ на підставі Протоколу \_\_\_\_\_ і становить \_\_\_\_\_ грн. в місяць.

4.2. Орендна плата, за майно, передане в оренду без проведення аукціону, визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати за майно територіальної громади міста Ужгород, в розмірі \_\_\_\_\_ від оціночної вартості (балансової вартості) об'єкта і становить \_\_\_\_\_ грн. в місяць (в т.ч. ПДВ \_\_\_\_\_ грн.).

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

Орендна плата за перший місяць оренди визначається шляхом коригування розміру орендної плати, визначеного на момент укладення договору, на індекс інфляції за поточний місяць року.

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

4.3. В орендну плату не включається податок на землю.

4.4. Розмір орендної плати переглядається у разі зміни Методики її розрахунку, зміни цін і тарифів, внесення змін в чинне законодавство або в рішення міської ради щодо зміни розміру орендної плати, про що Орендар повідомляється письмово.

4.5. Орендна плата вноситься безготівково на р/р \_\_\_\_\_ в Казначейство \_\_\_\_\_, МФО \_\_\_\_\_, код \_\_\_\_\_, одержувач: \_\_\_\_\_, не пізніше 15 числа наступного місяця.»

4.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або в неповному обсязі стягується в бюджет відповідно до чинного законодавства з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Нацбанку України із суми заборгованості за кожен день прострочення (включаючи день оплати).

4.7. Наднормативна сума сплаченої орендної плати підлягає поверненню або зарахуванню в наступні платежі, на підставі письмової заяви орендаря.

4.8. В разі несплати орендної плати протягом 3 місяців, Орендодавець має право ініціювати дострокове розірвання договору оренди в односторонньому порядку, попередивши Орендаря письмово.

4.9. Орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності.

#### **5. ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ**

5.1. Використовувати об'єкт, що орендується згідно цього Договору тільки для цілей, визначених пунктом 1 цього Договору у разі передачі об'єкта без проведення аукціону.

- 5.2. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату.
- 5.3. Забезпечити збереження орендованого майна, запобігати його пошкодженню і псуванню.
- 5.4. Своєчасно здійснювати капітальний і поточний ремонт орендованого майна.
- 5.5. Протягом 5 днів з дати укладення цього договору укласти з балансоутримувачем (управителем) або з відповідними службами договір про сплату або відшкодування витрат на утримання орендованого майна та нести всі витрати по експлуатації об'єкта, що орендується, здійснювати плату за комунальні послуги ( у разі необхідності укласти відповідні угоди з постачальниками даних послуг: газ, електроенергія, тепло, водопостачання та водовідведення, вивезення сміття, телефон, брати участь в утриманні багатоквартирного будинку та ін.), у тому числі відшкодування витрат із плати за землю.
- 5.6. Утримувати прилеглі території в належному санітарному стані.
- 5.7. Здійснити передбачені законодавством заходи щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.
- 5.8. Застрахувати орендоване майно на користь Орендодавця протягом місяця з моменту укладення Договору та подати Орендодавцю копії підтверджуючих документів.
- 5.9. Погоджувати з Орендодавцем внесення змін до складу орендованого майна, проведення його реконструкції тощо. Перебудову, добудову, перепланування, капітальний ремонт об'єкта, що орендується, здійснювати лише з письмової згоди Орендодавця на підставі поданої Орендарем заяви та кошторису робіт. Про завершення робіт Орендар повідомляє Орендодавця заявою, платіжними документами, що підтверджують суму витрат, копією акту виконаних робіт, підписаного їх замовником та підрядником.
- 5.10. Якщо орендоване майно неможливо використовувати за призначенням через його незадовільний стан, орендар має право на зарахування витрат на здійснення такого ремонту в рахунок орендної плати один раз протягом строку оренди в порядку та межах, визначених законодавством.
- 5.11. Безперешкодно допускати на об'єкт, що орендується, представників Орендодавця, комунальних та інших служб для перевірки виконання умов Договору.
- 5.12. Протягом трьох місяців від дня підписання Договору оренди розпочати експлуатацію об'єкта згідно цілей, визначених в Договорі.
- 5.13. Виконувати істотні умови договору оренди відповідно до законодавства з питань оренди комунального майна.
- 5.14. Безперешкодно протягом трьох днів передати Орендодавцю об'єкт оренди у разі припинення договору оренди.
- 5.15. Здійснювати невід'ємні поліпшення орендованого майна виключно за згодою Орендодавця нерухомого майна комунальної власності.
- 5.16. У разі звернення Орендаря з заявою на отримання згоди на проведення невід'ємних поліпшень, він зобов'язаний надати проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень та документи визначені законодавством.
- 5.17. Орендар має право залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, за умови, якщо вони можуть бути відокремлені від орендованого ним майна без заподіяння шкоди такому майну.
- 5.18. У разі припинення або розірвання договору оренди, Орендар має право на відшкодування вартості невід'ємних поліпшень орендованого майна, зроблених за рахунок власних коштів при наявності дозволу Орендодавця на такі поліпшення, в межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого майна, визначеної в установленому законодавством порядку.
- 5.19. Поліпшення об'єкта оренди, здійснені Орендарем за власні кошти без погодження з Орендодавцем, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди об'єкту, переходять у власність Орендодавця.
- 5.20. Приватизація об'єкта оренди здійснюється відповідно до чинного законодавства.

- 5.21. Орендар має право передати об'єкт або його частину в суборенду за письмовою згодою Орендодавця з урахуванням вимог визначених законодавством.
- 5.22. Надати Орендодавцю договір суборенди наступного дня після укладення.
- 5.23. Повідомити Орендодавця про продовження терміну дії договору оренди за три місяці до закінчення Договору.
- 5.24. Забезпечення Орендарем збереження пам'ятки (її частини) відповідно до вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини» у разі належності об'єкта оренди до об'єктів/пам'яток культурної спадщини.

## **6. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОRENDOДАВЦЯ**

- 6.1. Орендодавець зобов'язується передати Орендарю об'єкт оренди по акту приймання-передачі, який підписується Орендодавцем, Орендарем та Балансоутримувачем (у разі наявності).
- 6.2. Контролює стан та використання об'єкту.
- 6.3. Виступає з ініціативою щодо внесення змін у Договір або його розірвання в разі погіршення стану орендованого об'єкту, внаслідок його неналежного використання, або невиконання умов Договору.
- 6.4. Орендодавець не відповідає за господарські та інші зобов'язання Орендаря.
- 6.5. Орендодавець має право в односторонньому порядку вносити зміни до даного Договору щодо розміру орендної плати, у разі зміни Методики її розрахунку, зміни цін і тарифів, внесення змін в чинне законодавство або в рішення міської ради щодо зміни розміру орендної плати шляхом надсилання відповідних повідомлень.

## **7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН**

- 7.1. За невиконання або неналежне виконання умов та зобов'язань згідно із договором оренди сторони несуть відповідальність згідно із чинним законодавством України.
- 7.2. Спори, які виникають за цим договором оренди, або в зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються у судовому порядку.
- 7.3. Стягнення заборгованості з оплати орендної плати може здійснюватися в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

## **8. ОБСТАВИНИ НЕПЕРЕБОРНОЇ СИЛИ**

- 8.1. Обставинами непереборної сили є війни, природні катаклізми, обставини, які виникли після укладення цього Договору, які сторони не могли передбачити та запобігти розумними мірами.
- 8.2. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання зобов'язань згідно цього Договору, якщо вказане невиконання виникло внаслідок обставин непереборної сили, що виникли після укладення цього Договору.

## **9. УМОВИ ЗМІНИ ТА РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ**

- 9.1. Договір може бути розірваний за погодженням сторін. На вимогу однієї із сторін Договір може бути розірваний за рішенням суду у разі невиконання сторонами умов договору оренди та інших підстав, передбачених законодавством України.
- 9.2. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:
- закінчення строку, на який його було укладено;
  - укладення з орендарем договору концесії такого майна;
  - приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря);
  - знищення об'єкта оренди або значне пошкодження об'єкта оренди;
  - визнання орендаря банкрутом;
  - припинення юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем (за відсутності правонаступника);

- смерті фізичної особи-орендаря;
- достроково, за взаємною згодою сторін, на підставі рішенням суду, та з інших підстав, передбачених Законом або Договором.

9.4. У разі припинення договору оренди, Орендар протягом 3 календарних днів зобов'язаний повернути Орендодавцеві об'єкт по акту приймання-передачі в належному стані, не гіршому, ніж під час передачі його в оренду з урахуванням природнього зносу об'єкту оренди. Нарахування орендної плати за об'єкт, що орендується, припиняється з моменту підписання акту приймання-передачі об'єкта.

9.5. В разі переходу права власності на орендоване майно до інших осіб договір оренди зберігає чинність для нового власника.

## 10. ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ

10.1. Амортизаційні відрахування на орендоване майно не нараховуються.

## 11. ІНШІ УМОВИ

11.1. Взаємовідносини не врегульовані цим договором, регулюються чинним законодавством України.

11.2. У разі зміни юридичної адреси або банківських реквізитів, Сторони повідомляють одна одну у 20 –денний термін.

11.3. У разі укладання Договору строком більше як 5 років, він підлягає нотаріальному посвідченню. Витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням Договору несе Орендар.

11.4. Договір складено в 3-х примірниках, що мають однакову юридичну силу.

### ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ СТОРІН:

**Орендодавець:** \_\_\_\_\_

Юридична адреса: \_\_\_\_\_

код ЄДРПОУ \_\_\_\_\_

**Орендар:** \_\_\_\_\_

Юридична адреса: \_\_\_\_\_

Ідентифікаційний код: \_\_\_\_\_

Назва банку: \_\_\_\_\_

### Примітка:

До цього Договору додається акт приймання-передачі.

**Орендодавець:**

**Орендар:**

\_\_\_\_\_ (ПП)

\_\_\_\_\_ (ПП)

М.П.

М.П.

Секретар ради

Андріана СУШКО