

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

Рішення міської ради  
від 29.03.12 № 4/11

**ТИПОВИЙ ДОГОВІР**

оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності  
територіальної громади міста

м. Дніпропетровськ

«...» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.  
Департамент корпоративних прав та правового забезпечення  
Дніпропетровської міської ради, в особі \_\_\_\_\_, що діє на підставі  
Орендодавця), з одного боку, та \_\_\_\_\_ (далі - Орендар), що діє на підставі  
\_\_\_\_\_ з іншого боку (разом іменовані - Сторони, а кожна окремо - Сторона),  
уклали цей договір про таке:

**1. Предмет договору**

3 метою ефективного використання комунального майна Орендодавець на  
підставі рішення міської ради від 21.03.07 № 41/11, із змінами та доповненнями,  
передає, а Орендар приймає в строкове платне користування комунальне нерухоме  
майно - \_\_\_\_\_, яке розташоване \_\_\_\_\_ (далі - об'єкт оренди), площею \_\_\_\_\_  
розміщене за адресою: \_\_\_\_\_, вартість якого, згідно з незалежного оцінкою  
становить \_\_\_\_\_ грн., без ПДВ, що перебуває на балансі \_\_\_\_\_  
для використання під \_\_\_\_\_.

Використання об'єкта оренди не за цільовим призначенням забороняється.

**2. Умови передачі та повернення орендованого майна**

2.1. Передача комунального нерухомого майна (об'єкт оренди) в оренду не  
тільки за собою виникнення в Орендаря права власності на цей об'єкт оренди.  
Власником майна (об'єкта оренди) залишається територіальна громада міста  
Дніпропетровська (в особі міської ради), а Орендар користується ним протягом  
строку оренди.

2.2. Орендар вступає у строкове платне користування об'єктом оренди з  
дати підписання Сторонами цього договору та акта приймання-передачі об'єкта  
оренди.

2.3. Передача об'єкта оренди в оренду здійснюється за вартістю згідно з  
незалежною оцінкою, проведеною станом на \_\_\_\_\_ на підставі акта приймання-  
передачі об'єкта оренди, підписаного балансоутримувачем, Орендодавцем та  
Орендарем.

2.4. Ризик випадкової загибелі або пошкодження об'єкта оренди несе  
балансоутримувач.

2.5. У разі припинення цього договору об'єкт оренди повертається протягом  
5 календарних днів з дати припинення цього договору.

2.6. Орендар зобов'язаний повернути об'єкт оренди за актом приймання-  
передачі об'єкта оренди, підписаним балансоутримувачем, Орендодавцем та  
Орендарем. Майно вважається поверненим з моменту підписання Сторонами  
акта приймання-передачі об'єкта оренди.

2.7. Обов'язок щодо складання акта приймання-передачі при передачі  
об'єкта в оренду покладається на балансоутримувача, а при поверненні об'єкта з  
оренди - на Орендаря.

**3. Орендна плата**

3.1. Розрахунок орендної плати здійснюється за Методикою розрахунку і  
порядку використання плати за оренду комунального нерухомого майна,  
затвердженою міською радою.

3.2. Розмір орендної плати відповідно до розрахунку орендної плати, що є  
невід'ємною частиною цього договору, становить \_\_\_\_\_ гривень без ПДВ  
/базова за \_\_\_\_\_ місяць \_\_\_\_\_ рік/.

Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється згідно з чинним  
законодавством та в повному обсязі сплачується Орендарем на рахунок  
балансоутримувача.

Орендна плата за перший місяць оренди визначається шляхом коригування  
розміру орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за період з першого  
числа наступного за базовим місяця до останнього числа першого місяця оренди,  
починаючи з \_\_\_\_\_ місяця \_\_\_\_\_ року.

У платіжному дорученні обов'язково зазначити номер договору оренди, дату  
укладення та назву Орендаря.

3.3. За користування об'єктом оренди Орендар сплачує орендну плату, яку  
спрямовує:

- а) якщо балансоутримувачем нерухомого майна є комунальне підприємство  
- 50 % від загальної суми орендної плати у розмірі \_\_\_\_\_ грн. до  
загального фонду міського бюджету;  
- 50 % від загальної суми орендної плати у розмірі \_\_\_\_\_ грн. на рахунок  
балансоутримувача об'єкта оренди;
- б) якщо балансоутримувачем нерухомого майна є підприємство (заклад,  
установа) іншої форми власності  
- 70 % від загальної суми орендної плати у розмірі \_\_\_\_\_ грн. до загального  
фонду міського бюджету;  
- 30 % від загальної суми орендної плати у розмірі \_\_\_\_\_ грн. на рахунок  
балансоутримувача об'єкта оренди
- в) якщо балансоутримувачем нерухомого майна є бюджетна установа,  
заклад, що фінансується з бюджету міста  
- 100 % на рахунок спеціального фонду цих установ та закладів, як власні  
надходження.

3.4. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць з урахуванням індексу інфляції за поточний місяць.

3.5. Орендна плата сплачується Орендарем щомісяця у термін не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним, і не залежить від наслідків господарської діяльності Орендаря.

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

З метою автоматизації процесу контролю за надходженням орендної плати по договору оренди розділ «Призначення платежу» платіжного доручення заповнювати в такому порядку:

\*;101; \*22080401\* / \* № \*25973910\*X\*

де X- це вид платежу: 1-орендна плата; 2-пеня.

3.6. Кошти (орендна плата), які сплачує Орендар після закінчення строку договору оренди до підписання акта приймання-передачі, не є підставою вважати договір автоматично продовженим на новий термін.

3.7. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Методики її розрахунку, змін централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.8. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується відповідно до чинного законодавства України, з урахуванням штрафних санкцій, у співвідношенні, визначеному п. 3.3 цього договору.

3.9. Нормативна сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю та/або балансоутримувачу, підлягає в установленому порядку запису в рахунок наступних платежів або повертається Орендарю за його заявою.

#### 4. Використання амортизаційних відрахувань

4.1. Амортизаційні відрахування на об'єкт оренди нараховуються балансоутримувачем і використовуються ним для відновлення об'єкта оренди.

4.2. Поділення об'єкта оренди, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є комунальною власністю територіальної громади міста Дніпропетровська.

#### 5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язаний:

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

5.2. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату за весь час фактичного використання об'єкта оренди до дати підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди, включно.

5.3. Забезпечити належне збереження, експлуатацію і санітарне утримання об'єкта оренди, запобігати його пошкодженню і псуванню. Утримувати об'єкт

оренди у стані, передбаченому санітарними та протипожежними правилами, нести відповідальність за їх невиконання.

5.4. Своєчасно здійснювати за власний рахунок капітальний, поточний та інші види ремонту орендованого майна. Ця умова договору не розглядається як дозвіл на виконання поліпшень орендованого майна та не несе за собою обов'язки Орендодавця стосовно компенсації вартості ремонту.

У разі, якщо Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем виконання невід'ємних поліпшень орендованого майна, він зобов'язаний надати проєктно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

Вартість поточного та/або капітального ремонту, здійсненого Орендарем за власні кошти, в рахунок орендної плати не зараховується. Витрати Орендаря на проведення поточного та/або капітального ремонтів відшкодованню не підлягають.

5.5. У разі припинення цього договору протягом 5 календарних днів з дати припинення повернути об'єкт оренди за актом приймання-передачі, підписаним балансоутримувачем, Орендодавцем та Орендарем, у належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати балансоутримувачу збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) об'єкта оренди з вини Орендаря. Один екземпляр такого акта приймання-передачі надається Орендодавцю.

5.6. У місячний термін після укладення цього договору застрахувати об'єкт оренди на користь балансоутримувача об'єкта оренди (вигодонабувач) від таких страхових випадків, як пожежа, затоплення, пошкодження, протиправні дії третіх осіб, пошкодження від стихійних явищ та інших майнових ризиків тощо, і надати копію договору страхування Орендодавцю. Страхування об'єкта оренди здійснювати на підставі вартості об'єкта оренди за незалежною оцінкою, але не нижче від його балансової вартості.

5.7. Забезпечити пожежу безпеку згідно із Законом України «Про пожежну безпеку».

5.8. У разі оренди приміщення під виробничу діяльність погодити її з екологічною службою міста (району) згідно з чинним законодавством.

5.9. Забезпечити безперешкодний доступ Орендодавця, інженерних служб, балансоутримувача до орендованих приміщень та надавати на першу вимогу всю необхідну інформацію і документи щодо об'єкта оренди з метою контролю за використанням об'єкта оренди за цільовим призначенням, визначеним у розділі 1 цього договору.

5.10. Виконувати інші зобов'язання, не зазначені в цьому договорі, але встановлені нормами законодавства.

5.11. Протягом 5 днів з дати укладення цього договору укласти з балансоутримувачем або з відповідними комунальними службами договір на сплату комунальних послуг (газ, електроенергія, тепло, водопостачання та водовідведення, вивезення сміття, телефон) та з балансоутримувачем - договір на сплату експлуатаційних витрат, у т.ч. відшкодування витрат по податку на землю.

5.12. Письмово повідомити Орендодавця, не пізніше ніж за 30 (тридцять) днів, про свій намір щодо припинення цього договору.

5.13. Під час проведення балансоутримувачем комплексного ремонту будівлі змінити приміщення, що орендується. При цьому Орендар на час проведення ремонту звільняється від сплати орендної плати.

5.14. Утримувачі будівлякової території у нормальному санітарному стані з обов'язковим встановленням біля орендованого приміщення, яке має окремі вихід, урна для збирання сміття, регулярно проводять прибирання сміття. Не виставляти за межі приміщення, що орендується, тару та інше майно.

5.15. У разі необхідності проводити ремонт відмоксти та асфальтового покриття в радіусі 5 м по периметру приміщення, що орендується, без відшкодування його вартості з боку Орендодавця.

5.16. Суворо дотримуватись правил громадського порядку, особливо під час користування звуковипромюючими і вібраційними пристроями та установками. Не допускати перевантаження електричних мереж і виключити будь-які дії, що можуть порушити нормальні умови життя та відпочинку інших людей.

5.17. Не зберігати легкозаймисті і вибухонебезпечні речовини. У підвалах тацокольних приміщеннях складувати матеріально-технічні цінності на стелажах не вище 0,55 м від рівня підлоги.

## 6. Права Орендаря

Орендар має право :

6.1. Використовувати об'єкт оренди відповідно до цільового призначення та умов цього договору.

6.2. Виконувати, в разі необхідності, невід'ємні поліпшення орендованого майна виключно з дозволу єдиного орендодавця нерухомого майна, що належать до комунальної власності територіальної громади міста Дніпропетровська. Забороняється створення нової речі в результаті поліпшень об'єкта оренди.

Якщо в результаті поліпшення, зробленого орендарем за згодою орендодавця, створена нова річ, орендар не стає власником такої речі у частині необхідних витрат на поліпшення, вартість невід'ємних поліпшень компенсує не підлягає.

6.3. У випадку припинення цього договору залити собі проведені поліпшення об'єкта оренди, здійснені за власні кошти, якщо вони можуть бути відокремлені від об'єкта оренди без завдання йому шкоди.

6.4. Передавати об'єкт оренди (його частину) в суборенду за письмовим дозволом Орендодавця, із застосуванням до договору суборенди положень про договір оренди.

## 7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язаний:

7.1. Передати Орендарю в оренду об'єкт оренди згідно з цим договором за актом приймання-передачі, який підписується балансоутримувачем, Орендодавцем та Орендарем одночасно з цим договором.

7.2. Здійснювати контроль за своєчасним і повним надходженням платежів до міського бюджету за оренду нерухомого майна.

7.3. Письмово повідомити Орендаря, не пізніше ніж за 30 (тридцять) діб, про свій намір щодо припинення цього договору.

## 8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Встановлювати оренду плати згідно з Методикою розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального нерухомого майна, затвердженого міським радою.

8.2. Виступати з ініціативою про внесення змін до цього договору або його припинення у випадках погіршення стану орендованого майна, неналежного його використання, неналежного виконання та/або невиконання Орендарем умов цього договору, змін централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених законодавством.

8.3. Надавати Орендарю письмовий дозвіл на передачу об'єкта оренди (його частини) в суборенду.

## 9. Відповідальність Сторін і вирішення спорів за договором

9.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим договором Сторони несуть відповідальність згідно з умовами цього договору та чинним законодавством України.

9.2. За несвоєчасну сплату суми орендної плати Орендар зобов'язаний сплатити пеню у розмірі піввідсотка облікової ставки НБУ на дату нарачування пені від несплаченої суми орендної плати за кожен день прострочення платежу у співвідношенні, визначеному у п. 3.3 цього договору.

9.3. Орендар зобов'язаний у повному обсязі відшкодувати балансоутримувачу збитки, спричинені неналежною експлуатацією об'єкта оренди та іншими чинниками, внаслідок чого погіршився стан об'єкта, незалежно від сплати штрафних санкцій.

9.4. У разі дострокового припинення договору, у зв'язку з неналежним виконанням Орендарем своїх зобов'язань, несвоєчасного звільнення та повернення Орендарем об'єкта оренди, Орендар сплачує Орендодавцю неустойку у розмірі орендної плати за останній місяць оренди, незалежно від сплати інших штрафних санкцій.

9.5. Орендар, який затримує повернення об'єкта оренди Орендодавцю, несе відповідальність за знищення або пошкодження об'єкта оренди згідно з чинним законодавством

9.6. Контроль за частковою орендною платою, що надходить балансоутримувачу, наявністю, станом, фактичним і цільовим використанням переданого в оренду майна, згідно з цим договором, здійснює балансоутримувач цього майна.

9.7. Відповідальність за збереження об'єкта оренди та використання його за призначенням покладено на Орендаря згідно з чинним законодавством України.

9.8. У разі невиконання або порушення однією зі Сторін умов цього договору та з інших підстав, передбачених законодавством, цей договір може бути

розірвано достроково за погодженням Сторін та/або на вимогу однієї із Сторін за рішенням суду.

9.9. Сторін, які виникають за цим договором або у зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються у судовому порядку.

#### 10. Термін дії договору

10.1. Цей договір діє з \_\_\_\_\_ до \_\_\_\_\_ включно.

10.2. Після закінчення терміну договору оренди Орендар, який належним чином виконував свої обов'язки, має переважне право, за інших рівних умов, на переукладання договору оренди на новий термін. Умови договору оренди на новий строк встановлюються за домовленістю Сторін. У разі недосягнення домовленості щодо умов договору переважне право Орендаря на переукладання договору припиняється.

10.3. У разі відсутності протягом одного місяця заяви від Орендаря про переукладання договору оренди на новий термін після отримання листа від Орендодавця про закінчення терміну дії договору оренди, договір вважається припиненим з наслідками, передбаченими п. 5.5 цього договору.

#### 11. Припинення договору.

11.1. Дія цього договору припиняється внаслідок :

- закінчення терміну, на який його було укладено;
- приватизації об'єкта оренди Орендарем (за участю Орендаря);
- відчуження власником об'єкта оренди;
- загибелі об'єкта оренди;
- дострокового розірвання договору за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;

- відкриття провадження по справі про банкрутство Орендаря;

- використання Орендарем об'єкта оренди не за призначенням, у тому числі у випадку незаконної передачі об'єкта оренди в суборенду;

- невнесення Орендарем орендної плати протягом трьох місяців підляг; утримання і експлуатації будівлі;

- появи обставин, що виключають використання об'єкта оренди відповідно до цілей Орендаря;
- ліквідації юридичної особи, яка була Орендарем або Орендодавцем;
- в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

11.2. У разі припинення або дострокового розірвання цього договору здійснені Орендарем за рахунок власних коштів невід'ємні поліпшення, які неможливо відокремити від об'єкта оренди, є власністю територіальної громади міста Дніпропетровська, а поліпшення, які можна відокремити від об'єкта оренди, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря. Компенсації такі витрати не підлягають.

#### 12. Інші умови договору

12.1. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим договором, регулюються чинним законодавством України.

12.2. Зміни та доповнення до цього договору допускаються за взаємної згоди Сторін і оформляються додатковими угодами.

12.3. Цей договір складений в 3 примірниках, які мають однакову юридичну силу.

12.4. У разі зміни юридичної адреси або банківських реквізитів Сторона, реквізити якої змінилися, зобов'язана повідомити про ці зміни іншу Сторону у 5-денний термін.

12.5. У випадку припинення дії цього договору орендна плата сплачується Орендарем до дати фактичного повернення об'єкта оренди за актом приймання-передачі.

12.6. У разі укладання цього договору строком на три роки і більше, він підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. При цьому витрати несе Орендар (за рахунок власних коштів).

#### 13. Додатки

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

До цього договору додаються:

- акт приймання-передачі орендованого майна;
- розрахунок орендної плати;
- незалежна оцінка майна, що передається в оренду, та рецензія.

#### 14. Юридичні адреси, банківські реквізити Сторін

Орендодавець:

\_\_\_\_\_ (підпис)

Орендар:

\_\_\_\_\_ (підпис)

**"ПОГОДЖЕНО"**  
Балансоутримувач:

\_\_\_\_\_ (підпис)

**РОЗРАХУНОК**

**ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ДО ДОГОВОРУ**

нежитлового приміщення за адресою: \_\_\_\_\_  
Розрахунок проведений за "Методикою розрахунку та використання плати за оренду комунального майна", яка затверджена рішенням міської ради № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

1. Розмір річної орендної плати визначається за формулою:

- Опл = \_\_\_\_\_
- Вн х Сор = 100
- Вн - вартість орендованого майна визначена незалежного оцінкою;
- Вн = \_\_\_\_\_ грн.
- Сор - орендна ставка
- Сор = \_\_\_\_\_ %
- Опл - річна орендна плата
- Опл = \_\_\_\_\_ грн.

2. Перед розрахунком орендної плати за перший місяць оренди чи після перегляду розміру орендної плати визначається розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку за такою формулою:

- Опл = \_\_\_\_\_
- Опл.міс = \_\_\_\_\_ x І.д.о. x І.м,
- 12
- Опл - розмір річної орендної плати;
- І.д.о. - індекс інфляції за період з дати проведення незалежної оцінки до базового місяця розрахунку орендної плати;
- І.м - індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати;

Орендна плата спрямовується:  
50 % від загальної суми орендної плати у розмірі \_\_\_\_\_ грн. до загального фонду міського бюджету;  
50 % від загальної суми орендної плати у розмірі \_\_\_\_\_ грн. на рахунок балансоутримувача об'єкта оренди.  
70 % від загальної суми орендної плати у розмірі \_\_\_\_\_ грн. до загального фонду міського бюджету;  
30 % від загальної суми орендної плати у розмірі \_\_\_\_\_ грн. на рахунок балансоутримувача об'єкта оренди.  
- 100 % на рахунок спеціального фонду цих установ та закладів, як власні надходження.

Розмір базової орендної плати за \_\_\_\_\_ місяць \_\_\_\_\_ Р.  
Складає \_\_\_\_\_ грн, без ПДВ

Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється згідно з чинним законодавством та в повному обсязі спрямовується Орендарем на рахунок балансоутримувача.

Головний спеціаліст  
Узгоджено - орендар \_\_\_\_\_

**А К Т**

**ПРИЙМАННЯ - ПЕРЕДАЧІ**

нежитлового приміщення загальною площею \_\_\_\_\_ кв.м, що знаходиться на балансі \_\_\_\_\_ за адресою: \_\_\_\_\_ у « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ р.

Ми, що нижче підписалися, Департамент корпоративних прав та правового забезпечення Дніпропетровської міської ради, в особі \_\_\_\_\_ (далі - Орендодавець), з одного боку, та \_\_\_\_\_ (далі - Орендар) в особі \_\_\_\_\_ з іншого боку, склали цей акт приймання-передачі в оренду нерухомого майна:

Назва об'єкту оренди	Площа /кв. м/	Вартість за незалежною оцінкою станом на _____
Адреса об'єкту _____		

1. Орендодавець передає, а Орендар приймає об'єкт оренди в комплексі та у стані, що відповідають існуючим умовам договору оренди від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ у тому числі:

- Підлога - \_\_\_\_\_ в якому стані \_\_\_\_\_
- вікна - \_\_\_\_\_ в якому стані \_\_\_\_\_
- двері - \_\_\_\_\_ в якому стані \_\_\_\_\_
- внутрішня відбілка - \_\_\_\_\_ в якому стані \_\_\_\_\_
- санвузол - \_\_\_\_\_ в якому стані \_\_\_\_\_
- інженерні мережі: \_\_\_\_\_ в якому стані \_\_\_\_\_
- (енергопостачання, опалювання, водопостачання, каналізація) \_\_\_\_\_ в якому стані \_\_\_\_\_

2. Орендодавець і Орендар погодилися, що стан об'єкта оренди відображено у звіті про незалежну оцінку об'єкту і претензій щодо внаслідок такої або такої недоліків об'єкта оренди по договору від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ у сторін відсутні.

3. Орендодавець і Орендар погодилися, що відсутність капітального ремонту об'єкта оренди не перешкоджає використанню такого об'єкта відповідно до призначення та умов договору оренди від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

ПЕРЕДАВ: \_\_\_\_\_ ПРИЙНЯВ: \_\_\_\_\_

Орендодавець \_\_\_\_\_ Орендар \_\_\_\_\_  
(підпис) \_\_\_\_\_ (підпис)

БАЛАНСОУТРИМУВАЧ: \_\_\_\_\_