

ЗАТВЕРДЖЕНО  
Рішення Кіровоградської  
міської ради  
11 грудня 2012 року  
№ 2099

## ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ індивідуально визначеного майна

“ \_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20\_\_ року № \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Кіровоградської міської ради (у  
ПОДАЛЬШОМУ (орган, уповноважений управляти майном)

іменованій “Орендодавець”) в особі \_\_\_\_\_, що діє  
на підставі Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, Закону  
України “Про оренду державного та комунального майна”, рішення  
Кіровоградської міської ради від “ \_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20\_\_ року № \_\_\_ “Про  
управління майном, що належить до комунальної власності територіальної  
громади міста Кіровограда” та Положення про  
\_\_\_\_\_ з одного боку,

(орган, уповноважений управляти майном)

та \_\_\_\_\_ (в подальшому іменованій  
“Орендар”), а разом по тексту надалі іменовані як “Сторони”, на виконання  
розпорядження \_\_\_\_\_ від “ \_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. № \_\_\_\_\_  
“ \_\_\_\_\_ ” уклали даний договір (далі - Договір) про наступне.

### 1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне  
користування окреме індивідуально визначене комунальне  
майно \_\_\_\_\_ (Повна назва)

площею \_\_\_\_\_ кв.м по вул. \_\_\_\_\_ для розміщення  
\_\_\_\_\_, що знаходиться на балансі \_\_\_\_\_, вартість  
якого визначена відповідно до звіту про незалежну оцінку майна становить  
\_\_\_\_\_ грн. (надалі — майно).

### 2. Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1. Вступ Орендаря у користування майном настає одночасно з  
підписанням Сторонами цього Договору та акта прийняття-передавання  
вказаного майна.

2.2. Передача майна в оренду не спричиняє за собою виникнення в  
Орендаря права власності на це майно. Власником орендованого майна  
залишається територіальна громада міста Кіровограда, а Орендар  
користується ним протягом строку оренди.

2.3. Орендар не має права зберігати в орендованому приміщенні речовини та предмети, заборонені до обороту або обмежені в обороті згідно з чинним законодавством України.

2.4. Передача майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною звітом про незалежну оцінку майна. У разі якщо на момент продовження дії цього Договору остання оцінка майна була зроблена більш як три роки тому, для продовження Договору провадиться незалежна оцінка майна.

2.5. Після закінчення строку оренди, в разі не продовження терміну дії договору оренди, орендар звільняє та повертає майно орендодавцю в стані не гіршому ніж той, що був на момент передачі майна в оренду, про що сторонами оформляється акт приймання - передавання.

2.6. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання сторонами акта приймання-передавання.

### 3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається відповідно до Методики, затвердженої рішенням Кіровоградської міської ради або за результатами конкурсу на право оренди.

3.2. Орендна плата за перший місяць оренди становить \_\_\_\_\_ без урахування ПДВ і перераховується Орендарем на розрахунковий рахунок Орендодавця не пізніше останнього числа поточного місяця ( з урахуванням помісячного індексу інфляції). Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

Розмір орендної плати індексується щомісячно на офіційно встановлений індекс інфляції.

3.3. Зайва сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає в установленому порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок наступних платежів після одержання письмової заяви від Орендаря.

3.4. Розмір орендної плати може бути переглянутий на вимогу Орендодавця у разі зміни Методики її розрахунку та / або орендних ставок.

У випадку змін Методики розрахунку орендної плати та / або орендних ставок Орендодавець письмово повідомляє про це Орендаря не пізніше ніж за 30 (тридцять) днів до моменту внесення змін до розрахунку орендної плати за орендоване майно та надає (або надсилає) йому для підписання додаткову угоду про внесення змін до цього Договору. Орендар зобов'язаний підписати додаткову угоду протягом 15 (п'ятнадцяти) днів з дня її отримання.

В разі письмової відмови Орендаря від підписання додаткової угоди дія цього Договору вважається припиненою з дати отримання відмови Орендодавцем. У випадку ненадання Орендарем у визначений термін відмови від підписання додаткової угоди цей Договір вважається зміненим та Орендодавець має право нараховувати орендну плату відповідно до змін Методики її розрахунку та / або орендних ставок.

3.5. У разі припинення (розірвання) цього Договору Орендар сплачує орендну плату до дня повернення орендованого майна за актом приймання —

передавання включно. Закінчення строку дії цього Договору не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи санкції, до місцевого бюджету.

#### **4. Використання амортизаційних відрахувань**

4.1. Амортизаційні відрахування на орендоване майно не входять до орендної плати, залишаються у розпорядженні балансоутримувача і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

Поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю Орендодавця.

#### **5. Обов'язки Орендаря**

Орендар зобов'язується:

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

5.2. Своєчасно й у повному обсязі сплачувати Орендодавцю орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності.

5.3. Забезпечувати збереження орендованого майна, запобігати його пошкодженню та псуванню, тримати майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.4. Щомісячно проводити платежі за комунальні послуги, електроенергію, воду, каналізацію, теплопостачання, газ, послуги санстанції та інші платежі.

Вказані платежі до орендної плати не входять.

5.5. Своєчасно за свій рахунок здійснювати поточний ремонт орендованих основних фондів.

В разі необхідності капітального ремонту орендованого майна Орендар попередньо погоджує кошторис та умови його виконання з Орендодавцем.

5.6. У разі припинення цього Договору повернути Орендодавцю орендоване майно в належному стані, не гіршому ніж на час передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, про що Сторонами оформляється акт приймання-передавання майна із оренди.

5.7. Застрахувати орендоване майно на користь балансоутримувача протягом 30 (тридцяти) днів з дня підписання Договору.

5.8. Забезпечувати безперешкодний доступ в орендоване приміщення представників Орендодавця, балансоутримувачів та інших обслуговуючих комунальних служб для проведення контролю за станом приміщення, умовами його збереження та використання, а також для огляду та ремонту комунікацій.

В узгоджені з Орендодавцем строки усунувати виявлені ним порушення.

5.9. Орендар зобов'язаний у 15-денний строк з дня підписання Договору оренди укласти договір на обслуговування з комунальними та

енергопостачальними службами міста та балансоутримувачем на дольову участь в утриманні будинку та прилеглої території.

5.10. Не проводити переобладнання та реконструкцію приміщення без дозволу Орендодавця.

5.11. Забезпечувати освітлення прилеглої території в нічний час.

5.12. Вивозити відходи виробничої діяльності та сміття за свій рахунок відповідно до статті 21 Закону України “Про відходи” від 05.03.1998 р.

5.13. Утримувати приміщення та прилеглу територію відповідно до вимог Правил користування приміщеннями житлових будинків і прилеглими територіями.

5.14. Компенсувати у повному обсязі всі збитки від пошкодження орендованого майна, які виникли з вини Орендаря.

5.15. Здійснювати експертну оцінку майна та нотаріальне посвідчення, цього Договору, в разі необхідності, за рахунок власних коштів.

**5.16.** Орендар самостійно несе усі майнові ризики, пов'язані з випадковою загибеллю чи пошкодженням орендованого майна.

## **6. Права Орендаря**

Орендар має право:

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

6.2. З дозволу Орендодавця вносити зміни до складу орендованого майна, проводити його реконструкцію, технічне переобладнання, що зумовлює підвищення його вартості (продаж, обмін, позичка, здача в оренду орендованого майна не допускається).

6.3. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця.

6.4. За згодою Орендодавця здавати майно в суборенду. Суборендну плату в розмірі, що не перевищує орендної плати за об'єкт суборенди, отримує Орендар, а решта суборендної плати спрямовується до міського бюджету.

Строк дії договору суборенди не повинен перевищувати строк дії договору оренди.

6.5. Замовляти та отримувати технічні умови на приєднання до електромереж на ім'я Орендаря та укладати договір на постачання електричної енергії.

## **7. Обов'язки Орендодавця**

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду майно, що є комунальною власністю, згідно акту прийняття-передавання майна, який підписується одночасно із цим Договором, а в разі оренди нерухомого майна на строк не менше ніж три роки – після нотаріального посвідчення цього Договору.

## **8. Права Орендодавця**

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання комунального майна, переданого в оренду.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого майна внаслідок неналежного використання або невиконання умов цього Договору.

8.3. На відшкодування згідно з чинним законодавством матеріальних збитків, завданих Орендарем.

8.4. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря.

## **9. Відповідальність Сторін**

9.1. За невиконання чи неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України та цим Договором.

9.2. У випадку несвоєчасного та/або не в повному обсязі здійснення орендного платежу Орендар на вимогу Орендодавця зобов'язаний сплатити Орендодавцю пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України від несплаченої суми заборгованості за кожний календарний день прострочення, включаючи день оплати.

9.3. За прострочення повернення орендованого майна із оренди Орендар за користування майном сплачує Орендодавцеві неустойку у розмірі подвійної орендної плати, яка була нарахована за останній місяць оренди, за кожний день прострочення.

## **10. Вирішення спорів**

10.1. Усі спори, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами.

10.2. Якщо відповідний спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він передається на розгляд до суду.

## **11. Термін дії, умови зміни і припинення Договору. Інші умови**

11.1. Цей Договір діє з «\_\_\_»\_\_\_\_\_20\_\_року по «\_\_\_»\_\_\_\_\_20\_\_року включно.

11.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього терміну його дії.

11.3. Зміна або розірвання Договору допускаються за взаємною згодою Сторін, крім випадку зазначеного у п. 3.4. цього Договору. Зміни, що вносяться, розглядаються Сторонами протягом одного місяця з дати їхньої подачі на розгляд.

11.4. На вимогу однієї із Сторін цей Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із Сторін у разі невиконання своїх зобов'язань другою Стороною та в інших випадках, передбачених чинним законодавством України та/або цим Договором.

11.5. Дія цього Договору припиняється внаслідок:

а) закінчення строку, на який його було укладено;

б) приватизації нерухомого майна (за участю Орендаря);

в) банкрутства Орендаря;

г) загибелі об'єкта оренди у разі дії форс-мажорних обставин;

д) ліквідації юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем;

е) відчуження об'єкта оренди;

ж) відмови Орендаря від підписання додаткової угоди з приводу внесення змін до розрахунку орендної плати (п. 3.4. цього Договору);

з) виникнення необхідності використання орендованого майна для власних потреб територіальної громади міста Кіровограда;

і) винесення судом рішення про розірвання Договору, яке вступило у законну силу;

ї) в інших випадках, передбачених чинним законодавством України та/або цим Договором.

11.6. Орендодавець має право відмовитися від цього Договору оренди і вимагати повернення орендованого майна, якщо Орендар не вносить орендну плату протягом трьох місяців підряд. У такому випадку Договір вважається розірваним через 30 (тридцять) календарних днів з моменту повідомлення Орендаря у встановленому законодавством порядку.

11.7. У разі припинення або розірвання Договору з ініціативи Орендаря поліпшення орендованого майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які неможливо відокремити від майна без заподіяння йому шкоди, компенсації не підлягають.

11.8. У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення або зміну умов Договору протягом одного місяця після закінчення терміну дії Договору він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені Договором.

11.9. Після закінчення терміну цього Договору Орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за цим Договором, має переважне право, за інших рівних умов, на укладення Договору оренди на новий термін, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб територіальної громади міста Кіровограда. У разі якщо Орендодавець має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, він повинен письмово попередити про це Орендаря не пізніше ніж за три місяці до закінчення терміну Договору.

11.10. Реорганізація Сторін не є підставою для припинення цього Договору.

11.11. У разі припинення або розірвання цього Договору майно протягом 15 (п'ятнадцяти) календарних днів повертається Орендарем Орендодавцю.

У разі, якщо Орендар затримав повернення майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

11.12. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регламентуються чинним законодавством України.

11.13. В разі зміни найменування, адреси або розрахункового рахунку Сторони зобов'язані у 10-денний термін з дня внесення змін повідомити про це одна одну та укласти відповідну додаткову угоду до цього Договору.

11.14. Цей Договір складено в 3-х примірниках, що мають однакову юридичну силу:

- 1 примірник – Орендодавцю;
- 1 примірник – Орендарю;
- 1 примірник – Балансоутримувачу.

## 12. Додатки

Додатки до даного Договору є його невід'ємною і складовою частиною. До цього Договору додаються:

- 12.1. Розрахунок орендної плати.
- 12.2. Акт прийняття-передавання орендованого майна.

## 13. Юридичні адреси, реквізити Сторін:

**Орендодавець**

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

(ПІБ)

**Орендар**

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

(ПІБ)

Додаток № 1  
до Типового договору оренди  
індивідуально визначеного майна

“Затверджую”

\_\_\_\_\_ (керівник Уповноваженої особи)

“ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

## РОЗРАХУНОК

### плати за перший місяць оренди нерухомого комунального майна

№ п/п	Назва об'єкту оренди, його адреса	Площа об'єкта оренди, кв.м	Вартість за незалежною оцінкою станом на: " ____ " _____ 200__ р.	Застосовані		Орендна плата за базовий місяць оренди	
				Індекс інфляції	Орендна ставка	Місяць, рік	Орендна плата, грн

**Примітка:** Орендна плата за перший місяць оренди визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за попередні місяці до моменту підписання договору оренди за формулою:

$$\text{Опл.міс1.} = \text{Опл.р}/12 \times \text{Ід.о.} \times \text{Ім.},$$

де Опл.міс1. - орендна плата за перший місяць оренди чи після перегляду розміру орендної плати;

Опл.р - розмір річної орендної плати, визначений за Методикою, грн.;

Ід.о. - індекс інфляції за період з дати проведення незалежної оцінки до базового місяця розрахунку орендної плати (перебіг строку починається з наступного дня після дати незалежної оцінки);

Ім - індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати.

Розрахунок виконав: \_\_\_\_\_

Розрахунок перевірів: \_\_\_\_\_

З розрахунком ознайомлено: \_\_\_\_\_



Додаток № 2  
до Типового договору оренди  
індивідуально визначеного майна

### АКТ

**приймання - передавання нежитлового приміщення в оренду**  
до договору оренди індивідуально визначеного майна  
від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

„\_\_\_\_\_” \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

Відповідно до \_\_\_\_\_  
( назва документу, згідно з яким надано в оренду  
нежитлове приміщення)

Орендодавець - \_\_\_\_\_  
(орган, уповноважений управляти майном)

в особі \_\_\_\_\_ передає,

а Орендар - \_\_\_\_\_ приймає у  
строкове платне користування нежитлове приміщення за адресою:

\_\_\_\_\_ ,  
загальною площею \_\_\_\_\_ кв.м

1. Вартість нежитлового приміщення визначена незалежним шляхом та  
складає \_\_\_\_\_ .

2. На момент передачі Орендарю нежитлове приміщення знаходиться у  
наступному технічному стані \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ .

3. Цей Акт приймання – передавання є невід’ємною частиною договору  
оренди індивідуально визначеного майна від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_,  
складений у двох примірниках, один із яких передається Орендодавцеві,  
другий - Орендареві.

**За Орендодавця передав**

**За Орендаря прийняв**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
М. П.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
М. П.

Додаток № 3  
до Типового договору оренди  
індивідуально визначеного майна

**АКТ**  
**приймання - передавання нежитлового приміщення з оренди**  
до договору оренди індивідуально визначеного майна  
від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

„\_\_\_\_\_” \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

Орендодавець - \_\_\_\_\_  
(орган, уповноважений управляти майном)

в особі \_\_\_\_\_ приймає,

а Орендар - \_\_\_\_\_ передає з  
орендного користування нежитлове приміщення за адресою:

\_\_\_\_\_,  
загальною площею \_\_\_\_\_ кв.м

1. На момент повернення Орендодавцю нежитлове приміщення знаходиться  
у наступному технічному стані \_\_\_\_\_

2. Сторони не мають одна до одної ніяких претензій (або зазначити виявлені  
недоліки).

3. Цей Акт приймання – передавання є невід’ємною частиною договору  
оренди індивідуально визначеного майна від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_,  
складений у двох примірниках, один із яких передається Орендодавцеві,  
другий - Орендареві.

**За Орендодавця прийняв**

**За Орендаря передав**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М. П.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М. П.