

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішення Кіровоградської
міської ради
11 грудня 2012 року
№ 2099

ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ цілісного майнового комплексу

м. Кіровоград «___» _____ 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 рішення
Кіровоградської міської ради від “___” _____ 20___ № _____
“ _____” уклали даний договір (далі - Договір) про
наступнє.

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне
користування цілісний майновий комплекс комунального підприємства
_____ (надалі - ЦМК), який розташований за адресою:
м. Кіровоград, вул.(просп., провул, тощо) _____.

Склад ЦМК визначений відповідно до передавального балансу,
складеного станом на _____ року, і згідно з експертною оцінкою вартість
майна, що передається в оренду, складає _____.

1.2. Після укладення даного Договору комунальне підприємство
_____ припиняє свою діяльність шляхом реорганізації через
приєднання до Орендаря.

1.3. Орендар виступає правонаступником усіх прав та обов’язків
комунального підприємства, у тому числі права вимоги та боргів.

1.4. Орендоване майно включається до балансу Орендаря із вказівкою
про те, що це майно є орендованим.

1.5. ЦМК передається в оренду з метою _____

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1. Орендар вступає в строкове платне користування ЦМК у термін, зазначений у Договорі, але не раніше дати підписання сторонами даного Договору і акта приймання - передавання ЦМК.

2.2. Передача ЦМК в оренду не спричиняє виникнення в Орендаря права власності на дане майно. Власником майна залишається територіальна громада міста Кіровограда, а Орендар користується ним протягом терміну оренди.

2.3. Передача ЦМК в оренду здійснюється на підставі передавального балансу, складеного на підставі інвентаризації.

2.4. Вартість майна ЦМК, яке Орендар повертає, визначається на підставі розподільчого балансу Орендаря та акта оцінки, складеного за даними інвентаризації на момент припинення даного Договору, звіреного з актом приймання - передачі ЦМК в оренду.

2.5. Орендар повертає ЦМК Орендодавцю в порядку, визначеному чинним законодавством України і цим Договором. ЦМК вважається повернутим Орендодавцю з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі.

2.6. Передача ЦМК в оренду здійснюється з дотриманням прав кредиторів і заставоутримувачів.

2.7. Передача ЦМК у суборенду забороняється.

3. Орендна плата

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

Орендна плата за перший місяць оренди складає _____ грн. без урахування ПДВ.

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

3.2 Розмір орендної плати індексується щомісячно на офіційно встановлений індекс інфляції.

3.3. Орендна плата з урахуванням індексу інфляції перераховується Орендарем на розрахунковий рахунок Орендодавця щоквартально не пізніше 15 числа місяця наступного за звітним кварталом.

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. 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.

3.6. 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 ЦМК залишаються в розпорядженні Орендаря і використовуються для відновлення основних фондів.

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

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Здійснювати експертну оцінку майна та нотаріальне посвідчення, цього Договору за рахунок власних коштів.

5.2. Використовувати орендований ЦМК відповідно до його призначення та умов даного Договору.

5.3. Своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності.

5.4. До 15 числа місяця, наступного за звітним кварталом, надавати Орендодавцю інформацію про перерахування орендної плати (копію платіжного доручення з відміткою банку).

5.5. Щорічно, до 20 лютого місяця, наступного за звітним, року, надавати Орендодавцю копію річного балансу підприємства, завіреного керівником підприємства.

5.6. Забезпечувати збереження орендованого майна ЦМК, запобігати його погіршенню і псуванню, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.7. Здійснювати капітальний, поточний і інші види ремонту орендованого майна ЦМК за узгодженням з Орендодавцем за власний рахунок.

5.8. Протягом двох місяців після укладення даного Договору застрахувати орендоване майно на користь Орендодавця у порядку, визначеному чинним законодавством України.

5.9. У випадку припинення чи розірвання Договору повернути Орендодавцю орендоване майно у належному стані з урахуванням фізичного зносу та відшкодувати Орендодавцю збитки в разі погіршення стану орендованого майна з вини Орендаря, не пов'язаного з його зносом та амортизацією.

5.10. Забезпечувати Орендодавцю доступ до об'єкта оренди для проведення контролю за станом ЦМК, умовами його збереження та використання, а також для огляду та ремонту комунікацій.

В узгодженні з Орендодавцем строки усувати виявлені ним порушення. За письмовою вимогою Орендодавця надавати інформацію про виконання умов Договору. Своєчасно надавати статистичну звітність до Головного управління житлово-комунального господарства.

5.11. Зберігати робочі місця відповідно до нормативної документації. Працівникам підприємства, з якими Орендар уклав трудові договори, забезпечуються трудові права, гарантії та компенсації, передбачені законодавством України.

5.12. Працівникам підприємства, з якими Орендар не уклав трудові договори, забезпечуються соціально – правові гарантії, передбачені законодавством України для працівників, що звільняються у зв'язку із змінами в організації виробництва і праці.

5.13. Укласти договір оренди земельної ділянки протягом одного місяця з дня підписання цього Договору.

5.14. Орендар самостійно несе усі майнові ризики, пов'язані з випадковою загибеллю чи пошкодженням ЦМК.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Самостійно визначати і здійснювати напрямки господарської діяльності в межах, визначених правовстановлювальними документами.

6.2. За згодою Орендодавця продавати, змінювати, позичати, іншим чином розпоряджатися матеріальними цінностями, що входять до складу орендованого майна, здавати їх у суборенду згідно з чинним законодавством України.

6.3. З дозволу Орендодавця вносити зміни до складу орендованого майна, здійснювати його реконструкцію, технічне переобладнання й інші поліпшення. Поліпшення, здійснені за рахунок власних чи інвестованих коштів Орендаря, переходять в його власність, а при поверненні майна

підлягають компенсації Орендодавцем, якщо інше не передбачено чинним законодавством України.

6.4. У встановленому порядку за згодою Орендодавця списувати орендоване майно.

6.5. Самостійно розподіляти доходи, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва, соціально-культурний фонд тощо).

6.6. Орендар має право виступати з ініціативою про внесення змін чи розірвання Договору у випадку невиконання або неналежного виконання умов Договору.

6.7. Орендареві належить право власності на виготовлену продукцію, в тому числі у незавершеному виробництві, та доход (прибуток), отриманий від орендованого майна, амортизаційні відрахування на майно, що є власністю Орендаря, а також на набуте Орендарем відповідно до законодавства України інше майно.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду майно відповідно до розділу 1 даного Договору за актом приймання – передавання майна, який підписується одночасно з даним Договором.

7.2. Не спричиняти дій, які б перешкождали Орендарю використовувати орендоване майно на умовах даного Договору.

7.3. У випадку реорганізації Орендаря до припинення дії даного Договору, переукласти даний Договір на таких же умовах з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати наявність, стан використання комунального майна, переданого в оренду за Договором.

8.2. Виступати з ініціативою про внесення змін до даного Договору чи його розірвання у випадку погіршення орендованого майна внаслідок невиконання чи неналежного виконання умов даного Договору Орендарем.

8.3. Вимагати від Орендаря відшкодування збитків, завданих майну, що є предметом Договору, якщо доведе наявність у цьому вини 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 ЦМК 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

11.1. Даний Договір діє з «_____» _____ 20__ р. по «_____» _____ 20__ р. включно.

11.2. Умови даного Договору зберігають силу протягом усього терміну дії даного Договору.

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 ЦМК (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;
- є) 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) винесення судом рішення про розірвання Договору, яке вступило у законну силу;
- і) в інших випадках, передбачених чинним законодавством України та/або цим Договором.

11.6. Орендодавець має право відмовитися від цього Договору оренди і вимагати повернення ЦМК, якщо Орендар не вносить орендну плату протягом двох кварталів 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 поліпшення ЦМК, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого майна, не завдаючи йому шкоди, визнаються власністю Орендаря, а невідокремлювані поліпшення – власністю Орендодавця.

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. Якщо Орендар належним чином виконував свої обов'язки за цим Договором, після спливу строку Договору він має переважне право, за інших рівних умов, перед іншими особами на укладення Договору оренди на новий строк, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб Орендодавця.

У разі, якщо Орендодавець має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, він письмово попереджає про це Орендаря не пізніше ніж за три місяці до закінчення терміну Договору.

11.10. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані даним Договором, регулюються чинним законодавством України.

11.11. Умови Договору оренди є чинними на весь строк дії Договору, у тому числі у випадках, коли після його укладання законодавством України встановлено правила, які погіршують становище Орендаря. Реорганізація чи зміна особи Орендодавця не є підставою для зміни умов чи розірвання Договору оренди. У випадку зміни власника майна Договір підлягає обов'язковому переукладанню з Орендарем на тих самих умовах, які зазначені у цьому Договорі.

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

11.13. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця.

11.14. Даний Договір складений у 2-х (двох) примірниках, кожний з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендаря й Орендодавця.

12. Додаткові умови Договору за зобов'язаннями Орендаря (визначаються додатково)

13. Додатки

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

13.1. Розрахунок орендної плати.

13.2. Акт приймання – передавання орендованого майна.

14. Юридичні адреси, реквізити Сторін

Орендодавець

Керівник

(підпис)

Орендар

Керівник

(підпис)

Додаток № 1
до Типового договору оренди
цілісного майнового комплексу

“Затверджую”

_____ (керівник Уповноваженої особи)

“ ____ ” _____ 20__ р.

РОЗРАХУНОК
плати за перший місяць оренди цілісного майнового комплексу

№ п/п	Назва об'єкту оренди, його адреса	Вартість за незалежною оцінкою станом на: " ____ " _____ 200__ р.	Орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів, визначена за Методикою, %	Орендна плата за перший місяць оренди, грн.

Примітка: Орендна плата за перший місяць оренди визначається за формулою:

$$\text{Опл.міс.} = (\text{Воз} + \text{Внм}) \times \text{Сор.ц} / 12,$$

де Опл.міс. - орендна плата за перший місяць оренди орендної плати;

Воз - вартість основних засобів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, грн.;

Внм - вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, грн.;

Сор.ц - орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів, визначена за Методикою, %.

Розрахунок виконав: _____

Розрахунок перевірів: _____

З розрахунком ознайомлено: _____

Додаток № 2
до Типового договору оренди
цілісного майнового комплексу

АКТ
приймання - передавання цілісного майнового комплексу в оренду
до договору оренди від _____ № _____

„_____” _____ 20__ р.

Відповідно до рішення Кіровоградської міської ради від _____ 20____
року № _____ “ _____
(назва рішення)

Орендодавець - _____
(орган, уповноважений управляти майном)

в особі _____ передає,

а Орендар - _____ приймає у
строкове платне користування цілісний майновий комплекс комунального
підприємства “ _____”, розташований за адресою:

відповідно до передавального балансу станом на _____, складеного за
результатами інвентаризації .

Цей Акт приймання – передавання є невід’ємною частиною договору оренди цілісного майнового комплексу 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
цілісного майнового комплексу

АКТ
приймання - передавання цілісного майнового комплексу з оренди
до договору оренди
від _____ № _____

„_____” _____ 20__ р.

Орендодавець - _____
(орган, уповноважений управляти майном)

в особі _____ приймає,

а Орендар - _____ передає з орендного користування цілісний майновий комплекс комунального підприємства “_____”, розташований за адресою:

_____,
відповідно до розподільчого балансу, складеного на підставі інвентаризації.

Цей Акт приймання – передавання є невід’ємною частиною договору оренди цілісного майнового комплексу від _____ № _____, складений у двох примірниках, один із яких передається Орендодавцеві, другий - Орендареві.

За Орендодавця прийняв

За Орендаря передав

_____/_____/_____
М. П.

_____/_____/_____
М. П.