

Додаток
до Постанови Верховної Ради
Автономної Республіки Крим
від 17.06.2009 р. № 1292-5/09

Додаток 4
до Методики розрахунків, розподілу та порядку
використання плати
за оренду (суборенду) майна, що належить Автономній
Республіці Крим

ТИПОВИЙ ДОГОВІР
оренди окремого індивідуально визначеного (нерухомого або іншого)
майна, що належить Автономній Республіці Крим

Місто _____
(число, місяць, рік)

Ми, що нижче підписалися:

(повна назва орендодавця)
код ЄДРПОУ _____, місцезнаходження

(адреса)

(далі — Орендодавець), в особі _____,
(посада, прізвище, ім'я, по батькові)

який діє на підставі _____, з одного боку,
(назва документа, № наказу та ін.)

і _____,
(повна назва орендаря)

код ЄДРПОУ _____, місцезнаходження

(адреса)

(далі — Орендар), в особі _____,
(посада, прізвище, ім'я, по батькові)

який діє на підставі _____,
(статут, довіреність та ін.)

з іншого боку, далі іменовані Сторонами, уклали цей Договір про наведене нижче.

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування окреме індивідуально визначене (нерухоме або інше) майно (далі — майно) площею _____ м², розташоване за адресою: _____ на _____ поверсі(-ах) _____ (будинку, приміщення, будівлі), що знаходиться на балансі _____

(далі — Балансоутримувач), вартість якого визначено згідно зі звітом про оцінку/акт оцінки на _____ 20__р. і становить за незалежною оцінкою/актом оцінки залишкової вартості _____ грн.

Акт оцінки оформляється у випадках, передбачених чинною Методикою оцінки вартості об'єктів оренди, затвердженою Постановою Кабінету Міністрів України від 10 серпня 1995 року № 629 (далі — Методика оцінки), якщо для розрахунку орендної плати не потрібна незалежна оцінка об'єкта.

1.2. Майно передається в оренду з метою _____.

2. Умови передачі майна Орендареві

2.1. Орендар вступає в строкове платне користування майном у строк, зазначений у ☐ Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору (у разі оренди нерухомого майна на строк не менше трьох років — не раніше дати реєстрації Договору) і акта прийому-передачі майна.

2.2. Передача майна в оренду не спричиняє передачу Орендареві права власності на це майно. Власником майна залишається Автономна Республіка Крим, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку/акт оцінки, складений відповідно до чинної Методики оцінки.

2.4. Зобов'язання зі складання акта прийому-передачі покладається на Орендодавця.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунків, розподілу та порядку використання плати за оренду (суборенду) майна, що належить Автономній Республіці Крим, затвердженої Постановою Верховної Ради Автономної Республіки Крим від 19 листопада 1998 року № 274-2/98 (далі — Методика оренди), з урахуванням конкурсної пропозиції _____ і становить без ПДВ за перший (базовий) місяць оренди _____

(місяць)

20__р. ____грн.

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

3.3. Сума орендної плати за кожний наступний місяць визначається Орендарем самостійно шляхом коригування розміру орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за ☐ поточний місяць, встановлений Державним комітетом статистики України.

3.4. У разі використання майна протягом неповного календарного місяця (першого та (або) останнього місяця оренди) добова орендна плата за дні використання визначається відповідно до чинної Методики оренди на підставі орендної плати за відповідні місяці пропорційно дням використання.

3.5. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї зі Сторін у разі внесення змін до чинної Методики оренди, а також істотних змін стану об'єкта оренди, в інших випадках, передбачених чинним законодавством. Зазначені дії оформляються додатковою угодою.

3.6. Орендна плата перераховується в бюджет Автономної Республіки Крим і Балансоутримувачу у співвідношенні _____% до _____% щомісяця до 12 числа місяця, який йде за звітним, відповідно до пропорцій розподілу, що встановлені Методикою оренди та діють на кінець періоду, за який здійснюється платіж.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не повним обсягом, підлягає індексації та стягується в бюджет Автономної Республіки Крим і Балансоутримувачу згідно з підпунктом 3.6 цього пункту з урахуванням пені в розмірі _____ облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.8. Сума орендної плати, надлишково перерахована Орендарем у бюджет Автономної Республіки Крим і Балансоутримувачу, зараховується за рахунок майбутніх платежів.

3.9. У разі припинення (розірвання) цього Договору Орендар оплачує орендну плату до дати повернення майна за актом прийому-передачі майна включно. Акт прийому-передачі майна надається Орендодавцеві в місячний строк з дня його підписання, в іншому разі Орендар сплачує неустойку в розмірі подвійної ставки орендної плати до моменту надання Орендодавцеві акта прийому-передачі майна.

Якщо Орендар протягом місяця після припинення дії цього Договору не повертає орендоване майно, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплату неустойки в розмірі подвійної орендної плати за час прострочення за необґрунтоване користування майном.

Закінчення терміну дії цього Договору не звільняє Орендаря від зобов'язання оплатити в ☐ бюджет Автономної Республіки Крим і Балансоутримувачу заборгованість з орендної плати, якщо така виникла, у повному обсязі, включаючи санкції.

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого майна

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване майно нараховуються його Балансоутримувачем і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

(Варіант 1 *(у разі передачі в оренду нерухомого майна (крім таких видів нерухомого майна, як приміщення в будинку, частині будинків, споруд, а також іншого окремого індивідуально визначеного майна):*

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване майно нараховуються Орендарем (крім бюджетних організацій, установ) і в першочерговому порядку використовуються ним на повне відновлення орендованих основних фондів.

Варіант 2 *(у разі передачі в оренду майна бюджетних організацій):*

4.1. Амортизаційні відрахування бюджетними організаціями не нараховуються. Балансоутримувачем нараховується зношування.)

4.2. Поліпшення орендованого майна, здійснене за рахунок амортизаційних відрахувань, вважається майном, що належить Автономній Республіці Крим.

4.3. Відновлення орендованого майна здійснюється Орендарем відповідно до підпунктів 5.5, 5.8 пункту 5, підпункту 6.3 пункту 6 цього Договору.

4.4. Для одержання дозволу Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар подає заяву про узгодження з Балансоутримувачем невід'ємних поліпшень.

5. Обов'язки Орендаря

5.1. Орендар зобов'язується використовувати орендоване майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

(Варіант *(у разі оренди будинку або споруди доповнюється абзацом другим):*

Орендар зобов'язується прийняти за актом прийому-передачі орендований будинок (споруду) на свій баланс на період оренди із зазначенням, що це майно є орендованим.)

5.2. З метою забезпечення виконання зобов'язань Орендар протягом місяця після підписання Договору вносить завдаток у розмірі орендної плати за один місяць, що зараховується за рахунок платежів за останній місяць оренди за цим Договором. Завдаток перераховується Балансоутримувачу та в бюджет Автономної Республіки Крим у співвідношенні, визначеному в підпункті 3.6 пункту 3 цього Договору, з наданням Орендодавцеві копії платіжного доручення з позначкою банку про оплату та пред'явленням оригіналу для ознайомлення.

Після закінчення терміну дії цього Договору здійснюється перерахунок орендної плати за останній місяць із урахуванням внесеного Орендарем завдатку.

У разі порушення Орендарем зобов'язань щодо оплати орендної плати він компенсує бюджету Автономної Республіки Крим і Балансоутримувачу збитки в сумі, на яку вони перевищують розмір завдатку.

У разі дострокового розірвання цього Договору зі згоди Сторін, якщо сума сплачених орендних платежів і завдатку перевищує передбачені цим Договором платежі за період фактичної оренди, то сума перевищення розглядається як надлишкова сума орендної плати.

(Варіант *(у разі передачі в оренду бюджетним організаціям, установам, повністю фінансованим з бюджету):*

5.2. З метою забезпечення виконання зобов'язань Орендар зобов'язується протягом місяця після підписання Договору надати Орендодавцеві гарантійний лист з оплати орендної плати Орендарем у встановлений строк і в повному обсязі.)

5.3. Орендар зобов'язується вчасно та у повному обсязі оплачувати орендну плату.

5.4. Орендар зобов'язується забезпечувати збереження орендованого майна, запобігати його ушкодженню та псуванню, утримувати майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зношення, здійснювати заходи щодо протипожежної безпеки.

5.5. Орендар зобов'язується забезпечувати доступ в орендовані приміщення представників Орендодавця для перевірки його стану та відповідності меті використання орендованого майна згідно з умовами цього Договору.

5.6. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій природного характеру (ураган, землетрус, значні сніжні опади, ожеледиця тощо) Орендар зобов'язується надавати своїх працівників для їх запобігання та ліквідації наслідків.

5.7. Орендар зобов'язується вчасно здійснювати за власний рахунок капітальний, поточний та інші види ремонту орендованого майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого майна та не спричиняє зобов'язань Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.

(Варіант *(у разі якщо об'єкт оренди підлягав екологічному аудиту та у звіті про екологічний аудит зазначено певні невідповідності вимогам законодавства та висунуто певні вимоги або надано рекомендації, до Договору вноситься підпункт 5.7-1):*

5.7-1. Протягом місяця з дня набрання чинності цим Договором Орендар зобов'язується здійснити заходи щодо усунення невідповідностей вимогам чинного законодавства, виявлених екологічним аудитом, відповідно до рекомендацій (вимог), викладених у звіті про екологічний аудит.)

5.8. Орендар зобов'язується протягом місяця з дня укладення цього Договору застрахувати орендоване майно на суму не нижче його вартості відповідно до звіту про оцінку/акт оцінки на користь Сторони, яка несе ризик випадкової загибелі або ушкодження об'єкта оренди, у порядку, визначеному чинним законодавством, і надати Орендодавцеві завірені печаткою Орендаря копії страхового поліса та платіжного доручення в 5-денний строк з дня одержання страхового поліса. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб протягом усього строку оренди майно було застрахованим.

5.9. Орендар зобов'язується щомісяця до 15 числа надавати Орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати в бюджет Автономної Республіки Крим (копію платіжного доручення з позначкою обслуговуючого банку), на вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків за орендними платежами з оформленням відповідного акта звіряння. Відповідальність за вірогідність наданої інформації покладається на Орендаря.

5.10. У разі припинення або розірвання цього Договору Орендар зобов'язується повернути Орендодавцеві орендоване майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зношення, у разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого майна з вини Орендаря — компенсувати Балансоутримувачу збитки, розмір яких визначається відповідно до чинного законодавства.

5.11. Орендар зобов'язується здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого майна, і протягом 15 днів після підписання цього Договору укласти з Балансоутримувачем орендованого майна договір про компенсацію витрат Балансоутримувача на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг Орендареві.

5.12. Орендар зобов'язується нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки та санітарних норм у приміщеннях відповідно до законодавства.

5.13. У разі зміни розрахункового рахунку, найменування, телефону, юридичної адреси Орендар зобов'язується сповіщати про це Орендодавця в тижневий строк.

5.14. Орендар зобов'язується здійснити нотаріальне засвідчення та державну реєстрацію цього Договору (якщо це передбачено законодавством) за рахунок власних коштів.

5.15. Орендар зобов'язується забезпечувати доступ в орендовані приміщення представників Балансоутримувача, відповідальних за дотримання правил пожежної безпеки.

5.16. На вимогу Орендодавця Орендар зобов'язується надавати необхідні матеріали, відомості, документи, що підтверджують виконання умов цього Договору.

5.17. Орендар зобов'язується після підписання акта прийому-передачі повернення майна протягом трьох банківських днів перерахувати в бюджет Автономної Республіки Крим не використаний Орендарем залишок коштів амортизаційних відрахувань на повне відновлення орендованого майна, визначений на підставі довідки Орендаря, а також в 5-денний строк з моменту перерахування пред'явити Орендодавцеві завірену Орендарем копію платіжного доручення. Відповідальність за вірогідність наданої інформації покладається на Орендаря.

5.18. Орендар зобов'язується протягом місяця компенсувати витрати Орендодавцеві на публікацію оголошень у засобах масової інформації про конкурс у розмірі _____ (за винятком договорів оренди, укладених бюджетними організаціями, і договорів оренди, укладених за рішенням суду).

6. Права Орендаря

6.1. Орендар має право використовувати орендоване майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

6.2. Зі згоди Орендодавця Орендар має право здавати орендоване майно в суборенду. Суборендну плату в розмірі, що не перевищує орендну плату за об'єкт суборенди, одержує Орендар, а залишок суборендної плати перераховується в бюджет Автономної Республіки Крим.

6.3. З дозволу Орендодавця Орендар має право вносити зміни до складу орендованого майна, здійснювати його реконструкцію, технічне переобладнання, що підвищують його вартість.

6.4. Орендар має право ініціювати списання орендованого майна Балансоутримувачем.

6.5. Орендар має право самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання орендованого майна, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва, забезпечення соціально-культурних заходів тощо), здійснювати господарську діяльність у межах, визначених чинним законодавством і цим Договором.

7. Обов'язки Орендодавця

7.1. Орендодавець зобов'язується передати Орендареві в оренду майно згідно із цим Договором за актом прийому-передачі, що підписується одночасно з цим Договором, а у разі оренди майна на строк не менше трьох років — після реєстрації цього Договору.

7.2. Орендодавець зобов'язується не вживати дій, які перешкоджали б Орендареві користуватися орендованим майном на умовах цього Договору.

7.3. У разі реорганізації Орендаря до припинення дії цього Договору Орендодавець зобов'язується переукласти цей Договір на таких же умовах із правонаступником Орендаря, якщо останній дав згоду стати Орендарем.

7.4. У разі приватизації орендованого майна третьою особою Орендодавець зобов'язується відшкодувати Орендареві вартість здійснених Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого майна за наявності згоди Орендодавця на такі поліпшення в межах збільшення вартості орендованого майна в результаті таких поліпшень.

8. Права Орендодавця

8.1. Орендодавець має право контролювати наявність, стан, цільове та ефективне використання майна, переданого в оренду за цим Договором.

8.2. Орендодавець має право виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі погіршення стану орендованого майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору Орендарем, несплати завдатку, невнесення Орендарем орендної плати протягом трьох місяців, а також невиконання інших умов цього Договору.

8.3. Орендодавець має право здійснювати контроль над наявністю та станом майна, переданого в оренду, шляхом візуального обстеження та складання акта обстеження.

8.4. Орендодавець має право проводити перевірки виконання Орендарем умов цього Договору з оформленням відповідних актів перевірки.

9. Відповідальність Сторін

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

9.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачене цим Договором. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями та зобов'язанням, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за зобов'язаннями Орендаря не може бути направлене на орендоване майно.

9.3. Суперечки, що виникають за цим Договором або у зв'язку з ним, вирішуються зі згоди Сторін. Якщо згоди не буде досягнуто, суперечки вирішуються в судовому порядку.

9.4. У разі банкрутства Орендаря він відповідає за зобов'язаннями майном, що належить йому на праві власності, відповідно до законодавства.

9.5. У разі невнесення Орендарем орендної плати протягом трьох місяців Договір вважається розірваним з моменту одержання Орендарем повідомлення Орендодавця про припинення Договору.

Повернення майна здійснюється відповідно до підпункту 5.10 пункту 5, підпунктів 10.8, 10.9 пункту 10 цього Договору.

10. Термін дії та умови зміни, розірвання Договору

10.1. Цей Договір укладений строком на _____, діє з _____ 20__ р. до _____ 20__ р.

10.2. Умови цього Договору залишаються чинними протягом усього строку його дії, у тому числі у разі, якщо після його укладення законодавством встановлюються правила, що погіршують положення Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря стосовно орендної плати — до виконання зобов'язань.

10.3. Зміни та доповнення або розірвання цього Договору допускаються зі згоди Сторін. Запропоновані зміни та доповнення розглядаються протягом місяця з дати їх подання до розгляду іншою Стороною та оформляються додатковою угодою. Якщо згоди не буде досягнуто, суперечки вирішуються в судовому порядку.

10.4. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на орендоване майно до третіх осіб не є підставою для зміни умов або припинення дії цього Договору, і він зберігає свою дію для нового власника орендованого майна (його правонаступників), за винятком випадку приватизації орендованого майна Орендарем.

10.5. Дія цього Договору припиняється у разі:
закінчення терміну дії, на який його було укладено;
приватизації орендованого майна Орендарем;
загибелі об'єкта оренди;
банкрутства Орендаря;
припинення діяльності Орендаря — юридичної особи;
достроково зі згоди Сторін або за рішенням суду;
смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа);
в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

10.6. У разі припинення або розірвання цього Договору поліпшення орендованого майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого майна, не завдаючи йому шкоди, визнаються власністю Орендаря, а невід'ємні поліпшення — майном, що належить Автономній Республіці Крим.

10.7. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого майна, здійснених Орендарем за узгодженням з Орендодавцем, компенсується Орендодавцем відповідно до чинного законодавства.

10.8. У разі припинення або розірвання цього Договору майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем _____.

(Орендодавцеві або Балансоутримувачу)

У разі якщо Орендар затримав повернення майна, він несе ризик його випадкової загибелі або випадкового ушкодження до фактичної передачі за актом прийому-передачі.

10.9. Майно вважається поверненим Орендодавцеві або Балансоутримувачу з моменту підписання Сторонами акта прийому-передачі. Зобов'язання щодо складання акта прийому-передачі про повернення майна покладається на Орендаря.

10.10. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством.

10.11. Цей Договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу і видаються Сторонам і Балансоутримувачу.

(Варіант *(у разі якщо Договір підлягає нотаріальному посвідченню та реєстрації)*):

10.11. Договір укладено у чотирьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один примірник знаходиться в справі нотаріальної контори, інші видаються Сторонам і Балансоутримувачу. Витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням і державною реєстрацією, бере на себе Орендар.)

11. Платіжні та поштові реквізити Сторін

Орендодавець: _____

Орендар: _____

12. Додатки

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

- акт прийому-передачі орендованого майна;
- звіт про оцінку/акт оцінки майна, що передається в оренду;
- розрахунки орендної плати;
- витяг з реєстру про реєстрацію Договору (у разі оренди нерухомого майна на строк не менше ніж на три роки).

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

ОРЕНДАР

М. П.

М. П.