ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення обласної ради

20.12.2018 № 22/20

**ПОГОДЖЕНО**

**Голова обласної ради**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ**

**індивідуально визначеного нерухомого майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Волинської області № \_\_**

місто\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

Ми, що нижче підписалися,**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,

(повна назва Орендодавця)

який(е) є юридичною особою, ідентифікаційний код ЄДРПОУ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, місцезнаходження якого: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(адреса)

(далі – Орендодавець) в особі\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (посада, прізвище, ім’я та по батькові)

що діє на підставі Статуту (Положення), затвердженого\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, з однієї сторони, та

(назва документа, номер і дата)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(повна назва Орендаря)

який(е) є юридичною особою (фізичною особою-підприємцем), ідентифікаційний код ЄДРПОУ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, місцезнаходження якого: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,(далі – Орендар)

(повна назва особи Орендаря)

в особі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(посада, прізвище, ім’я та по батькові уповноваженої особи)

що діє на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(статут, положення, довіреність)

з другої сторони, уклали цей Договір про наступне:

**1. Предмет Договору**

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування окреме індивідуально визначене майно, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Волинської області \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(повна назва)

(далі - Майно) площею \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, розміщене за адресою:\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ поверсі(ах) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (будинку, приміщення, будівлі)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, що перебуває на балансі\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, вартість якого визначена згідно з висновком про вартість/актом оцінки на «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ р. і становить за незалежною оцінкою/залишковою вартістю \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ грн.

1.2. Майно здається в оренду з метою\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Передача Майна в оренду здійснюється за актом приймання-передавання, в якому зазначається перелік і стан майна, що орендується, та інші відомості за узгодженням сторін (додаток № 1).

**2. Умови передачі орендованого Майна**

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний в Договорі, але не раніше дати підписання сторонами цього Договору та акта приймання-передавання Майна.

2.2. Умовою передачі майна в оренду є укладення сторонами «Договору про відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг Орендарю» (додаток № 2), який є невід’ємною частиною цього Договору. Договір, укладений без зазначеного Договору, є нікчемним.

2.3. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Майно залишається у спільній власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, управління яким здійснює обласна рада або уповноважений нею орган, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.4. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку, або за залишковою вартістю.

2.5. Обов’язок зі складання акта приймання-передавання покладається на Орендодавця.

**3. Орендна плата та розрахунки**

3.1. Орендна плата визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області та пропорцій її розподілу (надалі – Методики)/за результатами конкурсу на право оренди Майна, становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку \_\_\_\_\_\_\_ грн.

Місячна орендна плата підлягає в подальшому індексації в залежності від рівня індексу інфляції у відповідності з чинним законодавством України.

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

3.3. У разі користування Майном протягом неповного календарного місяця добова орендна плата за дні користування визначається згідно з чинною Методикою на основі орендної плати за відповідні місяці пропорційно дням користування.

3.4. Розмір орендної плати може бути змінено за погодженням сторін.

Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї зі Сторін у разі зміни Методики її розрахунку, зміни орендної ставки, істотної зміни стану об’єкта оренди з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.5. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується на користь Орендодавця та обласного бюджету за весь період заборгованості з урахуванням пені за кожен день затримки у розмірі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ облікової ставки Національного банку України (НБУ) на дату нарахування пені.

3.6. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує штраф у розмірі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_від суми заборгованості.

3.7. Орендар сплачує орендну плату щомісячно до 15 числа наступного місяця. Сума податку на додану вартість з повної орендної плати перераховується на розрахунковий рахунок Орендодавця.

Фактичні суми платежів, номери рахунків, кодів і призначення платежу вказуються в рахунках Орендодавця.

3.8. Орендар в 3-х денний термін з моменту оплати надає Орендодавцю завірену копію платіжного доручення на перерахування коштів.

3.9. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються Орендодавцю і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

Поліпшення орендованого Майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст області.

3.10. Крім орендної плати Орендар сплачує витрати Орендодавця на утримання орендованого Майна та відшкодовує витрати, понесені Орендодавцем за надання комунальних та інших послуг.

3.11. У разі розірвання чи закінчення строку дії цього Договору орендна плата, комунальні платежі та видатки на утримання орендованого Майна сплачуються Орендарем по день фактичної здачі Майна Орендодавцю за актом приймання-передавання. Розірвання чи припинення дії Договору не звільняє Орендаря від обов’язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи санкції, до бюджету та Орендодавцю.

3.12. Орендар має право на авансову оплату орендної плати, видатків на утримання та комунальних платежів.

**4. Права та обов’язки Орендодавця**

4.1. Орендодавець має право:

а) контролювати наявність, стан і напрями використання Орендарем Майна відповідно до умов цього Договору;

б) виступати ініціатором щодо внесення змін чи доповнень до цього Договору, або його розірвання у разі погіршення стану орендованого Майна, внаслідок невиконання або неналежного виконання умов Договору та в інших випадках, передбачених чинним законодавством та цим Договором;

в) здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження;

г) інші права, що випливають з цього Договору або передбачені чинним законодавством.

4.2. Орендодавець зобов’язується:

а) передати Орендарю Майно згідно з цим Договором за актом приймання-передавання, який підписується одночасно з цим Договором;

б) інформувати Орендаря щодо рішень Власника, які стосуються Майна, що є об’єктом Договору;

в) у разі здійснення Орендарем невід’ємних поліпшень орендованого Майна Орендодавець зобов’язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень;

г) у випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору переукласти цей Договір на таких самих умовах з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем;

д) у разі, якщо Орендар не сплачує розмір орендної плати (повністю або частково), яка підлягає перерахування Орендодавцю, протягом двох місяців підряд, вживати заходів відповідно до вимог щодо розірвання Договору та стягнення заборгованості.

**5. Права та обов’язки Орендаря**

5.1. Орендар має право:

а) використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору;

б) за письмовим дозволом Орендодавця та за погодженням з постійною комісією обласної ради з питань використання майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області на підставі розпорядження голови обласної ради, за рахунок власних коштів, вносити зміни до складу орендованого Майна, проводити його реконструкцію, технічне переоснащення, поліпшення орендованого Майна, за умови виготовлення та погодження з Орендодавцем, обласною радою відповідної проектно-кошторисної документації.

У разі припинення або розірвання Договору, поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід’ємні поліпшення - власністю Орендодавця.

Вартість поліпшень орендованого Майна, здійснених без згоди Орендодавця, компенсації не підлягає.

в) на продовження дії (переукладення) цього Договору на новий термін у разі відсутності заборгованості з орендної плати та інших платежів і належного виконання інших обов’язків, взятих на себе цим Договором;

г) передавати орендоване Майно в суборенду виключно за погодженням з Орендодавцем та постійною комісією обласної ради з питань використання майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області. Порушення цих вимог є підставою для дострокового припинення Договору оренди Майна в порядку, встановленому чинним законодавством;

д) Орендар може зажадати повернення орендованого Майна з будь-якого незаконного володіння, усунення перешкод у користуванні ним, відшкодування шкоди, завданої майну громадянами і юридичними особами, включаючи орендодавця;

е) інші права, що випливають з цього Договору, або передбачені чинним законодавством.

5.2. Орендар зобов’язується:

а) використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов договору;

б) своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату та інші платежі;

в) забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати 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 врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки;

г) забезпечити Орендодавцю доступ на об’єкт оренди з метою контролю за його станом та напрямом використання та виконання умов Договору;

д) своєчасно здійснювати, за власний рахунок, поточний та інші види ремонтів орендованого Майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не тягне за  собою зобов’язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень;

е) протягом 10 робочих днів після укладення цього Договору застрахувати Майно на користь Орендодавця від ризиків випадкової загибелі чи пошкодження, на суму не меншу, ніж вартість за висновком про вартість/актом оцінки у порядку, визначеному законодавством. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб протягом строку дії цього Договору Майно було застрахованим. Копії договору(ів) страхування і платіжного(них) доручення(нь) про сплату страхового(их) платежу(ів) надати Орендодавцю;

є) на вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння;

ж) у випадку припинення або розірвання цього Договору повернути Орендодавцеві орендоване Майно за актом приймання-передавання в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря, та провести кінцевий розрахунок по орендній платі та інших платежах за весь час оренди;

з) нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством;

и) у разі реорганізації Орендаря, зміни рахунку, найменування, номера телефону, місцезнаходження письмово повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк;

і) здійснити нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію цього Договору (у випадках, передбачених законодавством) за рахунок своїх коштів;

ї) здійснювати витрати, пов’язані з утриманням орендованого Майна (на підставі договору про відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю).

5.3. У разі, якщо Договір укладено за результатами конкурсу, до нього включаються також зобов’язання переможця, взяті останнім на себе добровільно, відповідно до умов конкурсу, як невід’ємна частина цього Договору.

**6. Відповідальність і вирішення спорів за Договором**

6.1. За невиконання або неналежне виконання зобов’язань за цим Договором сторони несуть відповідальність відповідно до чинного законодавства України та умов цього Договору.

6.2. За несвоєчасну передачу, повернення або навмисне ухилення від прийняття об’єкта оренди винна сторона сплачує іншій стороні штраф у розмірі трьох неоподаткованих мінімумів доходів громадян за кожен день затримки передачі.

6.3. Орендодавець не відповідає за зобов’язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов’язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором. Орендар відповідає за своїми зобов’язаннями і за зобов’язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов’язаннями не може бути звернене на орендоване Майно.

6.4. Усі спірні питання вирішуються сторонами шляхом переговорів, а при недосягненні згоди – в судовому порядку за місцем знаходження орендованого Майна.

6.5. Стягнення заборгованості з орендної плати та штрафних санкцій, передбачених цим Договором, проводиться на підставі рішення суду та/або в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

**7. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору**

7.1. Строк дії Договору оренди складає з «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ року до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ року включно.

7.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього Договору, в тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов’язань Орендаря щодо орендної плати - до виконання зобов’язань.

7.3. Зміни до умов цього Договору або розірвання допускаються за взаємної згоди Сторін. Зміни, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою Стороною. Усі зміни та доповнення до цього Договору оформляються додатковою угодою, яка є невід’ємною частиною цього Договору.

7.4. Після закінчення строку дії Договору Орендар, який належним чином виконував свої обов’язки за Договором, має переважне право, за інших рівних умов, на укладання Договору на новий термін, крім випадків, якщо орендоване Майно необхідне для потреб Орендодавця чи Власника. У разі, якщо Орендодавець чи Власник має намір використовувати зазначене Майно для власних потреб, він повинен письмово попередити про це Орендаря не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії Договору.

7.5. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення цього Договору або зміну його умов протягом одного місяця після закінчення строку дії цього Договору він вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформляються додатковою угодою до Договору, яка є невід’ємною частиною Договору.

7.6. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступників), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

7.7. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;

- достроково за взаємною згодою Сторін;

- приватизації орендованого майна Орендарем;

- загибелі об’єкта оренди;

- банкрутства Орендаря;

- ліквідація юридичної особи, яка була Орендарем;

- у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).

7.8. Сторони погоджуються, що цей Договір буде достроково розірвано на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:

- користується Майном невідповідно до умов цього Договору;

- погіршує стан Майна;

- не сплачує орендну плату протягом трьох місяців підряд;

- не робить згідно з умовами цього Договору поточний ремонт Майна;

- без письмового дозволу Орендодавця передав Майно, його частину у користування іншій особі;

- перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або уповноваженого органу управління здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору;

- у разі невиконання Орендарем взятих на себе обов’язків, передбачених пунктом 5.2 цього Договору.

7.9. Поліпшення Майна, зроблені Орендарем як за згодою, так і без згоди Орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст області та їх вартість компенсації не підлягає.

7.10. У разі припинення дії Договору з ініціативи Орендаря, він зобов’язаний повернути об’єкт оренди без компенсації йому витрат на поліпшення орендованого Майна. Повернення об’єкта проводиться за актом приймання-передавання.

7.11. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Орендодавцю. Якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання. Обов’язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендаря.

7.12. Якщо Орендар не виконує обов’язку щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної орендної плати за користування Майном за час прострочення.

**8. Додаткові умови**

8.1. Сторони не відповідають за невиконання цього Договору при форс-мажорних обставинах, стихійних лихах, військових діях, а також при виданні нормативних актів, що не дають змоги частково або повністю виконати його умови.

8.2. Всі виправлення за текстом цього Договору мають юридичну силу лише при взаємному їх посвідченні представниками Сторін у кожному окремому випадку.

8.3. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

8.4. Цей договір укладено у 4-х примірниках, які мають однакову юридичну силу і надаються по одному для Орендодавця та Орендаря і два примірника обласній раді.

**9. Місцезнаходження, платіжні реквізити**

**Орендодавець \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Орендар \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**10. Додатки**

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

- акт приймання-передавання орендованого Майна;

- звіт про оцінку Майна, що передається в оренду;

- розрахунок орендної плати;

- Договір про відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг Орендарю;

- план розміщення майна (експлікація площ для об’єктів оренди нерухомого майна, які є частиною будівлі (споруди), цілісного майнового комплексу);

- витяг з Державного реєстру речових правочинів про державну реєстрацію Договору (за наявності (у разі оренди нерухомого майна на строк не менший ніж на три роки)).

**Орендодавець Орендар**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

М. П. (за наявності) М. П. (за наявності)

ДОДАТКИ

Додаток № 1

до договору оренди

від «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_р.

**АКТ**

**приймання-передавання майна**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Найменування об’єкту, іншого майна. Відомча підпорядкованість, адреса телефон | Вартість згідно з висновком про вартість /актом оцінки/(грн) | Стан майна, що передається в оренду |
|  |  |  |
| Всього: |  |  |

**Передав Прийняв**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Додаток № 2

до договору оренди № \_\_\_\_\_\_

від «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

ТИПОВИЙ ДОГОВІР

**про відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого нерухомого майна та надання комунальних послуг Орендарю**

місто \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ р.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,

(повна назва Орендодавця)

який(е) є юридичною особою, ідентифікаційний код ЄДРПОУ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, місцезнаходження якого: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(адреса)

(далі – Орендодавець) в особі\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (посада, прізвище, ім’я та по батькові)

що діє на підставі Статуту (Положення), затвердженого\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, з однієї сторони, та

(назва документа, номер і дата)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(повна назва Орендаря)

який(е) є юридичною особою (фізичною особою-підприємцем), ідентифікаційний код ЄДРПОУ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, місцезнаходження якого: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,(далі – Орендар)

(повна назва особи Орендаря)

в особі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(посада, прізвище, ім’я та по батькові уповноваженої особи)

що діє на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(статут, положення, довіреність)

з другої сторони, уклали цей Договір про наступне:

**1. Предмет Договору**

1.1. Орендодавець забезпечує обслуговування, експлуатацію та ремонт будівлі, що знаходиться за адресою : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (надалі - Будівля), загальною площею \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, а також утримання прибудинкової території, а Орендар бере участь у витратах Орендодавця на виконання вказаних робіт пропорційно до займаної ним площі в цій Будівлі, а саме - \_\_\_\_\_\_\_\_, якщо інше не випливає з характеру послуг, наданих Орендодавцем за цим Договором.

Крім пропорційно займаної площі, Договір може передбачати й інші критерії розподілу і оплати спожитих послуг, один з яких обирається за взаємною згодою сторін, а саме: пропорційно кількості користувачів; за кількістю джерел електрообладнання, по лічильнику. У разі відсутності лічильників з обліку спожитих послуг окремим споживачем або з інших поважних причин застосовується критерій - пропорційно до займаної площі.

У випадку наявності власних окремих лічильників чи сублічильників Орендар оплачує фактичне споживання комунальних послуг. Крім цього, Орендар компенсовує Орендодавцю, пропорційно до займаної площі, дольове споживання комунальних послуг на загальні потреби будівлі (в розмірі 20 відсотків до власного споживання).

**2. Обов’язки Сторін**

2.1. Орендодавець зобов’язується забезпечити:

2.1.1. Виконання всього комплексу робіт, пов’язаних з обслуговуванням та утриманням Будівлі і прибудинкової території, та створення необхідних виробничих умов для здійснення господарської діяльності, у тому числі Орендарю і його співробітникам згідно з вимогами чинного законодавства про користування будівлями.

Перелік таких робіт та послуг, порядок та умови їх оплати встановлюються цією Угодою.

Розмір плати за обслуговування і ремонт Будівлі, прибудинкової території, утримання допоміжних приміщень Будівлі залежить від складу робіт і послуг, які надаються Орендодавцю житлово-експлуатаційними, ремонтно-будівельними організаціями та іншими суб’єктами господарювання, і визначається розрахунком щомісячних платежів (кошторисом витрат) за обслуговування та ремонт Будівлі, комунальні та інші послуги Орендодавця.

2.1.2. Надання Орендарю комунальних послуг за діючими розцінками і тарифами.

2.1.3. Інформування Орендаря про зміни витрат на утримання Будівлі і тарифів на послуги.

2.2. Орендар зобов’язується:

2.2.1. Дотримуватись вимог установлених правил користування Будівлею та Приміщенням за цим Договором.

2.2.2. Своєчасно інформувати Орендодавця або організацію, яка обслуговує Будівлю, про виявлені неполадки елементів Будівлі, приміщення.

2.2.3. Не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним місяцем, вносити плату на рахунок Орендодавця Будівлі, або організації, що обслуговує Будівлю, за санітарне обслуговування прибудинкової території та допоміжних приміщень Будівлі, технічне обслуговування Будівлі відповідно до загальної площі Приміщення, на ремонт відповідно до відновної вартості Приміщення, а також за комунальні послуги.

При несвоєчасному внесенні плати, сплачувати пеню із розрахунку \_\_\_\_\_\_\_ облікової ставки НБУ від несплаченої суми наданих послуг за кожен день прострочки.

2.2.4. Не перешкоджати в денний час, а при аваріях і в нічний час, входженню в Приміщення представникам Орендодавця або працівникам організацій, що обслуговують Будівлю, для проведення огляду конструкцій та технічного обладнання Приміщення і усунення неполадок.

2.2.5. Відшкодувати в установленому порядку усі збитки від пошкодження елементів Будівлі, які сталися з вини Орендаря або осіб, які з ним працюють.

**3. Права Сторін**

3.1. Орендодавець має право:

3.1.1. Стягнути в установленому порядку суми усіх збитків від пошкодження елементів Будівлі, які сталися з вини Орендаря або осіб, які з ним працюють.

3.1.2. Стягнути в установленому порядку прострочену заборгованість по платежах, що наведені в пункті 2.2.3 Договору.

3.2. Орендар має право:

3.2.1. Вимагати при потребі від Орендодавця позапланового огляду з метою виявлення стану конструкцій і технічного обладнання Приміщення та Будівлі в цілому.

3.2.2. У випадку перерв у наданні комунальних послуг понад нормативні строки зменшувати плату за комунальні послуги згідно з порядком, встановленим чинним законодавством.

3.2.3. У разі перебоїв у наданні комунальних послуг (подача води, тепла, електроенергії) строком більш як на одну добу, що підтверджуються відповідними документами (актом, записом в журналі заяв і т. п.), вимагати перерахунку вартості такої комунальної послуги.

3.2.4. Вимагати від Орендодавця відшкодування збитків, понесених внаслідок неналежного виконання договірних обов’язків за цим Договором, в судовому порядку.

3.2.5. Інші умови: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**4. Відповідальність та вирішення спорів**

4.1. За невиконання або неналежне виконання зобов’язань за цим Договором сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

4.2. Спори, які виникають за цим Договором або в зв’язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються у судовому порядку.

4.3. Сторони не несуть відповідальності за невиконання або неналежне виконання умов цього Договору у разі виникнення особливих обставин об’єктивних причин (форс-мажорних обставин), які Сторони не могли передбачити, та які перешкоджають Сторонам виконати свої обов’язки за цим Договором.

4.4. До форс-мажорних обставин Сторони відносять:

- стихійні лиха (бурі, циклони, повені, нагромадження снігу, ожеледь, град, заморозки, пожежа, посуха та інші природні та кліматичні явища);

- збройний конфлікт або серйозна загроза такого конфлікту, військові дії, оголошена та неоголошена війна, акти тероризму, диверсії, безлади, вторгнення, блокада, революція, заколот, повстання, масові заворушення, громадська демонстрація, блокада, страйк та інші протиправні дії;

- аварії інженерних комунікацій (перепади напруги електроенергії, перебої водо- та теплопостачання, водовідведення, дренажу, каналізації, газифікації, вентиляції);

- протиправні дії третіх осіб тощо.

4.5. Сторона, для якої склались форс-мажорні обставини, зобов’язана не пізніше десяти робочих днів з дати їх настання письмово поінформувати іншу Сторону про настання таких обставин та про їх наслідки. Разом з письмовим повідомленням така Сторона зобов’язана надати іншій Стороні документ, виданий Торгово-промисловою палатою України чи іншим уповноваженим органом, яким засвідчене настання форс-мажорних обставин. Аналогічні умови застосовуються Стороною в разі припинення дії форс-мажорних обставин та їх наслідків.

**5. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору**

5.1. Цей Договір укладений на строк дії Договору оренди індивідуально визначеного нерухомого майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Волинської області № \_\_ від «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ р.

5.2. Зміни або доповнення до цього Договору вносяться за взаємною згодою сторін. Зміни та доповнення, що пропонується внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх надання на розгляд іншою стороною.

5.3. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано на підставі рішення суду у випадках, передбачених чинним законодавством.

5.4. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну цього Договору після закінчення строку його дії протягом одного місяця, він може бути продовжений на тих самих умовах і на той самий термін, на який буде продовжено Договір оренди.

5.5. Реорганізація Орендодавця чи Орендаря, або перехід права власності на Приміщення чи Будівлю до інших осіб, не визнається підставою для зміни або припинення чинності цього Договору і він зберігає свою чинність для нового власника Приміщення та Будівлі (їх правонаступників), якщо інше не передбачається цим Договором або чинним законодавством.

5.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;

- загибелі орендованого майна;

- достроково, за взаємною згодою сторін;

- за ініціативою однієї із сторін, на підставі рішення суду, у випадку невиконання стороною взятих на себе зобов’язань;

- в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

5.7. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

5.8. Цей Договір укладений в 4-ох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для кожної із сторін та два примірники для обласної ради.

**6. Платіжні та поштові реквізити Сторін**

Орендодавець \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Орендар \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**7. Додатки**

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

- місячний кошторис видатків на утримання орендованих приміщень.

**Орендодавець Орендар**

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

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

М. П. (за наявності) М. П. (за наявності)