Додаток 2

до рішення Сумської міської ради

«Про внесення змін до рішення Сумської міської ради від 01 лютого 2012 року № 1186-МР «Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно територіальної громади міста Суми та пропорції її розподілу та Типового договору оренди нерухомого комунального майна» (зі змінами)»

від 29 березня 2017 року № 1922-МР

**ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ**

**нерухомого комунального майна**

м. Суми «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ року

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

(повна назва Орендодавця)

(далі - Орендодавець) в особі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

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

який діє на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, з одного боку, та

(положення, статут, довіреність тощо)

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

(повна назва Орендаря)

(далі - Орендар) в особі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

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

який діє на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(статут, довіреність тощо)

з іншого боку, разом надалі «Сторони», уклали цей Договір, про наведене нижче:

**1.Предмет Договору**

1.1.Орендодавець передає, а Орендар приймає у строкове платне користування (в оренду) на умовах, визначених цим Договором, нерухоме майно, розташоване за адресою: м. Суми, вул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ площею \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м, право на оренду яких Орендар набув на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Нерухоме майно передається в оренду для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(цільове призначення)

**2.Об’єкт оренди**

2.1. Об’єктом оренди є нерухоме майно, а саме \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ загальною площею \_\_\_\_\_\_\_ кв.м, розміщене за адресою: м. Суми,   
вул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, будинок № \_\_\_\_ (далі – Об’єкт оренди), що знаходиться на обліку в Орендодавця та перебуває на балансі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далі – Балансоутримувач).

Технічна документація на Об’єкт оренди, виготовлена спеціалізованим підприємством, є додатком № 1 до цього Договору.

2.2. Вартість Об’єкта оренди станом на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ складає \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ тис.грн. відповідно до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(назва документу)

який є Додатком №2 до цього Договору.

**3.Умови передачі та повернення Об’єкта оренди**

3.1. Орендар вступає у строкове платне користування Об’єктом оренди з моменту підписання акту приймання-передачі Об’єкта оренди, що є додатком № 3 до цього Договору.

3.2. У разі припинення дії цього Договору Орендар зобов’язаний в триденний термін повернути Орендодавцеві Об’єкт оренди у стані, не гіршому, ніж він був одержаний, чи в інший термін, визначений за згодою Сторін, оформленій у письмовій формі.

3.3. Об’єкт оренди вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами акту приймання-передачі.

3.4. Передача Об’єкта в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на Об’єкт оренди.

**4.Орендна плата та розрахунки між сторонами**

4.1. Орендна плата за Об’єкт оренди розраховується на підставі чинної Методики розрахунку орендної плати за майно територіальної громади міста Суми та пропорції її розподілу, затвердженої відповідним рішенням Сумської міської ради (далі - Методика). Розрахунок орендної плати є додатком № 4 до цього Договору.

4.2. Нарахування орендної плати починається з дня підписання акту приймання–передачі Об’єкта оренди.

**4.3. Орендна плата щомісячно перераховується Орендарем в термін не пізніше 15-го числа місяця, наступного за звітним.**

4.4. Орендна плата спрямовується Орендарем на рахунок міського бюджету.

У випадку реєстрації Орендодавця платником податку на додану вартість, сума орендної плати збільшується на 20 %.

4.5. Відповідальність за перерахування орендної плати на належний рахунок у міський бюджет, визначений Орендодавцем, несе Орендар.

4.6. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї з Сторін у разі зміни Методики або внесення змін та доповнень до чинної Методики та в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

4.7. За несвоєчасну або не в повному обсязі сплату орендної плати Орендар сплачує пеню до міського бюджету у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

4.8. Нарахування орендної плати припиняється з дня наступного за днем підписання акту приймання-передачі Об’єкта оренди Орендодавцю.

4.9. У разі прострочення Орендарем сплати орендної плати протягом тридцяти днів, вона стягується за виконавчим написом нотаріуса у безспірному порядку.

**5. Права та обов’язки Орендаря**

**5.1. Орендар має право:**

5.1.1. Вносити пропозиції Орендодавцеві щодо зміни умов цього Договору.

5.1.2. Здійснювати за рахунок власних коштів реконструкцію (технічне переоснащення, переобладнання тощо), перепланування та капітальний ремонт Об’єкта оренди тільки при наявності письмової згоди Орендодавця, за умови обґрунтування необхідності проведення цих робіт. Перелік необхідних документів для надання згоди визначає Орендодавець.

5.1.3. Залишати за собою проведені ним поліпшення Об’єкту оренди, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від Об’єкта оренди без заподіяння йому шкоди.

5.1.4 На переваги перед іншими претендентами на укладення договору оренди на новий строк після спливу строку цього Договору у разі, якщо Орендар належно виконував свої обов’язки за цим Договором.

Орендар, який бажає скористатися переважним правом на укладення договору оренди, зобов’язаний повідомити про це Орендодавця за один місяць до спливу строку дії цього Договору. Умови договору на новий строк встановлюються за домовленістю сторін. У разі недосягнення домовленості щодо плати та інших умов договору, переважне право наймача на укладення договору втрачається.

**5.2. Орендар зобов’язаний:**

5.2.1. Використовувати Об’єкт оренди тільки за цільовим призначенням у відповідності до цього Договору.

5.2.2. Привести Об’єкт оренди в належний стан, в термін 60 днів, постійно підтримувати його.

Підтримувати Об’єкт оренди в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.2.3. Здійснювати витрати, пов’язані з утриманням Об’єкта оренди. Протягом 30 робочих днів після підписання цього Договору укласти окремі угоди на тепло-, електро-, газо-, водопостачання, водовідведення, вивіз сміття та експлуатаційні витрати з відповідними обслуговуючими підприємствами або укласти з Балансоутримувачем Об’єкта оренди договори про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання Об’єкта оренди та надання відповідних комунальних послуг.

5.2.4. Протягом 10 робочих днів після укладення цього Договору застрахувати Об’єкт оренди не менше, ніж на його вартість за звітом про незалежну оцінку, на користь Орендодавця, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження Об’єкта оренди, у порядку, визначеному законодавством, і надати Орендодавцю копії страхового полісу, копію договору і платіжного доручення. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк дії цього Договору Об’єкт оренди було застраховано.

5.2.5. Сплачувати орендну плату за Об’єкт оренди у розмірі та у термін згідно з цим Договором на відповідний рахунок міського бюджету. Самостійно відслідковувати зміни рахунку міського бюджету, на який Орендарем спрямовується орендна плата.

5.2.6. Здійснювати звірку розрахунків та платежів орендної плати із Орендодавцем не менш ніж один раз на квартал з підписанням акту звірки.

5.2.7. За наявності інженерних мереж не допускати пошкоджень систем постачання тепла, води, газу та електроенергії на Об’єкті оренди. При виникненні таких пошкоджень з вини Орендаря проводити ремонт за власні кошти. Ці витрати не можуть бути віднесені до поліпшень Об’єкта оренди.

5.2.8. Виконувати обов’язки, передбачені частиною 2 статті 18 та статтею 36 Закону України “Про благоустрій населених пунктів”. Укласти договір з виконавчим комітетом Сумської міської ради (управління «Інспекція з благоустрою міста Суми» Сумської міської ради) про закріплення та утримання території міста Суми в належному санітарно-технічному стані в десятиденний строк з моменту підписання цього Договору. Надати копію договору Орендодавцю.

5.2.9. Своєчасно здійснювати за власний рахунок капітальний ремонт Об’єкта оренди. Ця умова не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень Об’єкта оренди і не тягне за собою зобов’язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень. У разі, якщо Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем здійснення невід’ємних поліпшень Об’єкта оренди, він зобов’язаний надати експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід’ємних поліпшень.

У разі здійснення з дозволу Орендодавця реконструкції (перепланування) Об’єкта оренди, що призвела до зміни конструктивних елементів приміщення, замовити за свій рахунок у спеціалізованому підприємстві технічний паспорт на це приміщення і не пізніше 3-х місяців після закінчення ремонтних робіт надати його Орендодавцю.

5.2.10. У разі припинення цього Договору повернути Орендодавцеві Об’єкт оренди у відповідності до розділу 3 цього Договору та відшкодувати Орендодавцеві збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) Об’єкта оренди з вини Орендаря.

5.2.11. Надавати можливість Орендодавцю в будь-який час здійснювати перевірку виконання умов цього Договору, в присутності Орендаря або його представника.

5.2.12. Письмово, рекомендованим листом або нарочно, у двадцятиденний термін повідомляти Орендодавця про зміну поштової та юридичної адрес, реквізитів, коду ЄДРПОУ, складу засновників, номерів телефонів, e-mail, директора та головного бухгалтера.

5.2.13. Передавати у суборенду Об’єкт оренди або його частину лише з письмового дозволу Орендодавця.

5.2.14. Оформити у встановленому законодавством порядку право користування земельною ділянкою, на якій розташований Об’єкт оренди.

5.2.15. Забезпечувати можливість доступу до інженерних мереж, які розташовані в Об’єкті оренди або до яких доступ можливий тільки через Об’єкт оренди, представників організацій, які здійснюють їх обслуговування, у разі виникнення аварійної ситуації або можливості її виникнення.

5.2.16. У разі, якщо Об’єкт оренди є пам’яткою архітектури, в термін, що не перевищує двох місяців з дати підписання акту приймання-передачі Об’єкта оренди, укласти з управлінням архітектури та містобудування Сумської міської ради охоронний договір та надати Орендодавцю його копію.

5.2.17. Нести відповідальність за виконання своїх обов’язків, передбачених цим Договором.

5.2.18. Прийняти від Орендодавця Об’єкт оренди одночасно з підписанням цього Договору відповідно до розділу 3;

5.2.19. Передати Орендодавцю Об’єкт оренди у разі припинення цього Договору відповідно до розділу 3.

**6. Права та обов’язки Орендодавця**

**6.1. Орендодавець має право:**

6.1.1. У будь-який час здійснювати перевірку виконання умов цього Договору, контролювати стан, відповідність цільового призначення, напрями та ефективність використання Об’єкта оренди.

6.1.2. Вимагати від Орендаря дострокового розірвання цього Договору та відшкодування збитків, якщо:

а) Орендар без дозволу Орендодавця передав Об’єкт оренди або його частину в користування іншій особі;

б) Орендар не привів Об’єкт оренди в належний стан у встановлений цим Договором термін;

в) Об’єкт оренди не використовується Орендарем протягом трьох місяців з моменту прийняття Об’єкту оренди за актом приймання-передачі;

г) Орендар не виконує або не повністю виконує грошове зобов’язання протягом трьох місяців підряд;

д) у разі невиконання Орендарем інших зобов’язань за цим Договором.

6.1.3. Вимагати змін умов цього Договору в порядку, передбаченому цим Договором та чинним законодавством України.

6.1.4. Вимагати сплати неустойки у розмірі, встановленому цим Договором.

**6.2. Орендодавець зобов’язаний:**

6.2.1. Передати Орендарю Об’єкт оренди одночасно з підписанням цього Договору відповідно до розділу 3;

6.2.2. Прийняти від Орендаря Об’єкт оренди у разі припинення цього Договору відповідно до розділу 3.

**7.Майнова відповідальність сторін**

7.1. За невиконання або неналежне виконання зобов’язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з цим Договором та чинним законодавством України.

7.2. Орендодавець не відповідає за зобов’язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов’язаннями Орендодавця. 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 Об’єкт оренди.

7.3. Спори, які виникають за цим Договором або в зв’язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку. Шкода, заподіяна Орендарем Об’єкту оренди, відшкодовується ним в повному обсязі.

**8. Обставини, що виключають відповідальність**

8.1. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання або неналежне виконання зобов’язань, передбачених цим Договором, у випадку, якщо це сталось внаслідок обставин непереборної сили, які безпосередньо вплинули на виконання цього Договору.

8.2. Під такими обставинами в цьому Договорі слід розуміти будь-які обставини, що виникли поза волею або всупереч бажанням Сторін, і які неможливо передбачити або уникнути, включаючи: військові дії, суспільні заворушення, природні катаклізми, епідемії, пожежі, повені, підтверджені документально відповідними компетентними органами.

8.3. Сторона, яка не має можливості належним чином виконувати свої зобов’язання по цьому Договору, зобов’язана негайно, а у випадку неможливості – негайно після того, як це стане можливим, повідомити іншу Сторону про існуючі для цього перешкоди (обставини, що виключають її відповідальність).

8.4. Якщо обставини, що виключають відповідальність діють більш 1 (одного) місяця, будь-яка із Сторін вправі розірвати цей Договір в односторонньому порядку шляхом направлення письмового повідомлення іншій Стороні за 30 (тридцять) днів до дати такого розірвання.

**9. Строк дії Договору, умови і порядок внесення змін і доповнень,**

**припинення та продовження Договору**

9.1. Строк дії цього Договору встановлюється з \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

9.2. У разі реорганізації Орендаря останній повинен впродовж десяти робочих днів після дати внесення запису до Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців надати Орендодавцеві документи, що підтверджують правонаступництво, і письмову заяву про зміну сторони у цьому Договорі.

9.3. У разі зміни власника Об’єкта оренди до нового власника переходять права та обов’язки Орендодавця. Реорганізація Орендодавця не є підставою для зміни умов або припинення цього Договору.

9.4. У разі припинення цього Договору Орендар вправі залишити за собою проведені ним поліпшення Об’єкта оренди, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від Об’єкта оренди без його пошкодження. Ці поліпшення визнаються окремим майном, яке належить Орендареві на праві власності.

9.5. Якщо Орендар за рахунок власних коштів здійснив за згодою Орендодавця поліпшення Об’єкта оренди, які неможливо відокремити від Об’єкта оренди інакше як із завданням йому шкоди, то у разі припинення цього Договору ці поліпшення залишаються у власності територіальної громади міста Суми і компенсації не підлягають.

9.6. Вартість поліпшень Об’єкта оренди, зроблених Орендарем без згоди Орендодавця, які не можуть бути відокремленими від нього інакше як із завданням йому шкоди, компенсації не підлягає. Ці поліпшення є власністю територіальної громади міста Суми.

9.7. Договір припиняється внаслідок:

1. закінчення строку, на який його було укладено;
2. загибелі Об’єкта оренди;
3. достроково за рішенням суду;
4. достроково за взаємною згодою Сторін;
5. банкрутства Орендаря;
6. приватизації Об’єкта оренди Орендарем (за участю Орендаря);
7. ліквідації Орендаря - юридичної особи;
8. смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).

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

9.9. У разі неповернення Об’єкту оренди після припинення цього Договору у встановлений Орендодавцем термін Орендар має сплатити за кожний прострочений день штраф у подвійному розмірі від передбаченого цим Договором розміру орендної плати.

9.10 Листи, які направлені Орендодавцем Орендарю на юридичну адресу, зазначену в договорі, вважаються такими, що вручені належним чином.

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

9.12. Договір складено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу: два примірники – Орендодавцю, один примірник – Орендарю.

9.13. Додатки № 1,2,3 до цього Договору є його невід’ємними і складовими частинами.

9.14. Всі зміни та доповнення до цього Договору вносяться в письмовій формі. Такі зміни та доповнення додаються до цього Договору та є його невід’ємними частинами.

**11. Юридичні реквізити сторін:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Орендодавець:** | **Орендар:** |
|  |  |

Сумський міський голова О.М.Лисенко

Виконавець: Клименко Ю.М.