

ЗАТВЕРДЖЕНО

наказ Фонду державного майна України
від 2018 року №

ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ

**індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить
до державної власності**

Місто _____
(число, місяць, рік - словами)

Ми, що нижче підписалися, _____,
(повне найменування Орендодавця)

ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____, місцезнаходження
якого _____ (далі – Орендодавець) в особі

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

який(а) діє на підставі _____,
(найменування документу, що уповноважує особу Орендодавця (довіреність, закон або інші акти
цивільного законодавства))

з однієї сторони, та _____,
(повне найменування Орендаря)

ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____, місцезнаходження якого:
_____ (далі - Орендар) в особі

_____ ,
(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

_____, який(а) діє на підставі

_____,
(найменування документу, що уповноважує особу Орендаря (довіреність, закон або інші акти цивільного законодавства))

з іншої сторони, (далі Сторони) уклали цей договір (далі Договір) про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне окреме індивідуально визначене майно

(повне найменування та номер майна, що пропонується в цілому або частина якого пропонується для передачі в оренду (за даними Єдиного реєстру об'єктів державної власності))

площею _____ кв. м, місцезнаходження якого _____, № кімнати (т) _____, на _____ поверсі(ах),

_____ (будинку, приміщення, будівлі) _____,

_____ (інвентарний номер) (далі – Об'єкт оренди), що

перебуває на балансі _____ (далі – Балансоутримувач),

(повне найменування та ідентифікаційний код ЄДРПОУ балансоутримувача; додатково, у разі необхідності, назва структурного підрозділу (повне найменування та ідентифікаційний код ЄДРПОУ структурного підрозділу))

вартість якого визначена згідно з висновком про вартість /актом оцінки на "___" _____ 20___ р. і становить за незалежною оцінкою /залишковою вартістю _____ грн. (без ПДВ).

Акт оцінки складається у випадках, визначених чинною Методикою оцінки об'єктів оренди, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.95 № 629 (зі змінами) (далі - Методика оцінки), а саме тоді, коли для розрахунку орендної плати не вимагається незалежна оцінка об'єкта.

1.2. Об'єкт оренди передається в користування з метою

1.3. Стан Об'єкта оренди на момент укладення договору відповідає його призначенню та умовам договору про що визначається в акті приймання-передавання.

2. Умови передачі Об'єкта оренди Орендарю

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Об'єктом оренди у строк, указаний у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору (у разі оренди нерухомого майна на строк не менше ніж три роки - не раніше дати нотаріального посвідчення цього Договору) та акта приймання-передавання Об'єкта оренди.

2.2. Передача Об'єкта оренди в користування не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на Об'єкт оренди. Власником Об'єкта оренди залишається держава, а Орендар користується ним протягом строку дії Договору.

2.3. Передача Об'єкта оренди в користування здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку/в акті оцінки, складеному за Методикою оцінки.

2.4. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання покладається на Орендодавця.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04 жовтня 1995 року № 786 (зі змінами) (далі – Методика розрахунку), і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку _____ 20 ____ р. _____ грн.

У разі якщо орендар визначений за результатами конкурсу на право оренди державного майна, цей пункт викладається в такій редакції:

"3.1. Орендна плата визначена за результатами конкурсу на право оренди державного майна і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку _____ 20__ р. _____ грн."

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

3.3. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць. Оперативна інформація про індекси інфляції розміщується на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.

3.4. У разі користування Об'єктом оренди протягом неповного календарного місяця (першого та/або останнього місяців оренди) добова орендна плата за дні користування визначається згідно з чинною Методикою розрахунку на основі орендної плати за відповідні місяці пропорційно дням користування.

3.5. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із 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 законодавством.

3.6. Орендна плата перераховується до державного бюджету та Балансоутримувачу у співвідношенні ___ % до ___ % щомісяця не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним з урахуванням щомісячного індексу інфляції відповідно до пропорцій розподілу, установлених Кабінетом Міністрів України і чинних на кінець періоду, за який здійснюється платіж.

У разі, якщо Балансоутримувач повністю утримується за рахунок державного бюджету, то орендна плата перераховується до державного бюджету та Балансоутримувачу у співвідношенні ___ % до ___ % відповідно.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до державного бюджету та Балансоутримувачу у визначеному пунктом 3.6 співвідношенні відповідно до законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.8. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до державного бюджету, підлягає в установленому законодавством порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю.

3.9. Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку у розмірі, не меншому, ніж орендна плата за базовий місяць, який вноситься в рахунок орендної плати за останній місяць (останні місяці) оренди.

Якщо договір оренди укладено на строк, менший ніж один місяць, вноситься завдаток у розмірі орендної плати за цей строк.

У разі проведення конкурсу на право оренди Об'єкта оренди гарантійний внесок у розмірі шести стартових орендних плат зараховується в рахунок майбутніх платежів з орендної плати та перераховується до державного бюджету і балансоутримувачу відповідно до пропорцій, визначених Методикою розрахунку.

3.10. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, урахуваючи штрафні санкції (пеня, неустойка), до державного бюджету та Балансоутримувачу.

3.11. Договір може бути розірваний за згодою Сторін, за умови повної сплати Орендарем орендної плати та штрафних санкцій до дня повернення Об'єкта оренди за актом приймання-передавання включно.

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення Об'єкта оренди

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на Об'єкт оренди нараховуються його Балансоутримувачем і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

У разі оренди будівель і споруд цей пункт викладається у такій редакції:

"4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на Об'єкт оренди нараховуються Орендарем і в першочерговому порядку використовуються ним на повне відновлення орендованих основних фондів".

4.2. Поліпшення Об'єкта оренди, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю держави.

4.3. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар подає заяву і матеріали згідно з Порядком надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 03.10.2006 № 1523 та зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 18.10.2006 за № 1123/12997.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати Об'єкт оренди відповідно до його призначення та умов цього Договору.

5.2. У разі оренди будівлі або споруди за актом приймання-передавання прийняти орендовану будівлю (споруду) на свій баланс на період оренди.

5.3. Протягом десяти днів після підписання Договору внести завдаток, передбачений цим Договором. Завдаток стягується до державного бюджету і Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному у пункті 3.6 цього Договору. Після закінчення основного строку Договору оренди здійснюється

перерахування орендної плати за останній місяць (останні місяці) з урахуванням внесеного Орендарем завдатку. У разі виникнення у Орендаря заборгованості з орендної плати за результатами такого перерахування Орендар зобов'язаний перерахувати її до державного бюджету і Балансоутримувачу в сумі, на яку вона перевищує розмір завдатку.

5.4. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату до державного бюджету та Балансоутримувачу (у платіжних дорученнях, які оформлює Орендар, вказується "Призначення платежу" за зразком, який надає Орендодавець листом при укладенні Договору).

5.5. Забезпечувати збереження Об'єкта оренди, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Об'єкт оренди в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, 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.

5.6. Забезпечити Орендодавцю, Балансоутримувачу та органу управління Об'єкт оренди доступ до Об'єкта оренди з метою контролю за його використанням та виконанням умов Договору.

5.7. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, надавати своїх працівників для їх попередження та ліквідації наслідків.

5.8. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний ремонт Об'єкта оренди. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень Об'єкта оренди і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості таких 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.

5.9. Щомісяця до 20 числа надавати Орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати за попередній місяць (копію платіжного доручення з відміткою обслуговуючого банку про перерахування орендної плати до Державного бюджету України). На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

5.10. Протягом 10 днів після укладення цього Договору застрахувати Об'єкт оренди не менше, ніж на його вартість за висновком про вартість/актом оцінки на користь Балансоутримувача, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження орендованого майна, у порядку, визначеному законодавством, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха. Розмір франшизи при укладанні договору страхування повинен становити 0%. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Об'єкта оренди було застрахованим і надавати Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування і платіжного доручення про сплату страхового платежу.

5.11. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві/Балансоутримувачу Об'єкт оренди 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 Об'єкта оренди з вини Орендаря.

5.12. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням Об'єкта оренди. Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Балансоутримувачем Об'єкта оренди договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання Об'єкта оренди та надання комунальних послуг Орендарю.

5.13. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

5.14. У разі зміни рахунку, найменування Орендаря, телефону, місцезнаходження, письмово повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

5.15. У випадках передбачених законодавством здійснювати нотаріальне посвідчення цього Договору (та договору (ів) про внесення змін до Договору) за рахунок своїх коштів.

5.16. Не надавати третім особам право користування Об'єктом оренди та інші права (повністю чи в певній частині), що впливають з цього Договору, крім передачі у суборенду.

У разі, якщо уповноважений орган управління державним майном заборонив суборенду, або така передача заборонена законодавством, даний пункт викласти в наступній редакції:

Не надавати третім особам право користування Об'єктом оренди та інші права (повністю чи в певній частині), що впливають з цього Договору, у тому числі на правах суборенди.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Використовувати Об'єкт оренди відповідно до його призначення та умов цього Договору.

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

У разі, якщо уповноважений орган управління державним нерухомим майном заборонив суборенду, або така передача заборонена законодавством даний пункт (6.2) виключити.

6.3. За письмовою згодою Орендодавця, уповноваженого органу управління та Балансоутримувача здійснювати капітальний ремонт (реконструкцію) Об'єкта оренди.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в користування Об'єкт оренди згідно з цим Договором за актом приймання-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором, а у разі оренди нерухомого майна на строк не менше ніж три роки - після нотаріального посвідчення Договору.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися Об'єктом оренди на умовах цього Договору.

7.3. 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.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати з можливим залученням Балансоутримувача та уповноваженого органу управління виконання умов Договору та використання Об'єкта оренди, переданого в оренду за Договором, згідно чинного законодавства і у разі необхідності спільно з Балансоутримувачем та уповноваженим органом управління вживати відповідних заходів реагування .

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі погіршення стану Об'єкта оренди внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

9. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

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

9.2. 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 Об'єкт оренди.

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

9.4. 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.

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

10.1. Цей Договір укладено строком на _____, що діє з "___" _____ 20__ р. до "___" _____ 20__ р. включно.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього Договору, у 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.

10.3. Зміни до умов цього Договору або його 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 Договору здійснюються в такій самій формі, що й договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено законом.

10.4. У разі якщо уповноважений орган управління не попередив Орендаря про намір використовувати Об'єкт оренди для власних потреб за

три місяці до закінчення строку Договору Орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за Договором, має право продовжити його на новий строк у відповідності до вимог Договору.

У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення цього Договору або зміну його умов після закінчення строку його дії протягом одного місяця Договір вважається продовженим на той самий строк, який був передбачений цим Договором. Зазначені дії оформляються договором про внесення змін до Договору, який є невід'ємною частиною Договору.

10.5. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на Об'єкт оренди третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Об'єкта оренди (його правонаступників), за винятком випадку приватизації Об'єкта оренди Орендарем.

10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

10.6.1. Закінчення строку, на який його було укладено;

10.6.2. Приватизації орендованого майна Орендарем;

10.6.3. Загибелі Об'єкта оренди;

10.6.4. Достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;

10.6.5. Банкрутства Орендаря;

10.6.6. Ліквідації Орендаря-юридичної особи;

10.6.7. У разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).

10.7. Сторони погоджуються, що цей Договір буде достроково розірваний на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:

10.7.1. користується Об'єктом оренди не відповідно до умов Договору;

10.7.2. навмисно або з необережності погіршує стан Об'єкта оренди;

10.7.3. не сплачує орендну плату протягом трьох місяців підряд;

10.7.4. не робить згідно з умовами Договору ремонт (відновлення) Об'єкта оренди;

10.7.5. без письмового дозволу Орендодавця передав Об'єкт оренди, його частину у користування іншій особі;

10.7.6. перешкоджає співробітникам Орендодавця, Балансоутримувача, уповноваженого органу управління здійснювати контроль за використанням Об'єкта оренди, виконанням умов цього Договору;

10.7.7. не переглядає орендну плату, в разі внесення змін до Методики, яка передбачає збільшення орендної плати;

10.8. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення Об'єкта оренди, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від Об'єкта оренди не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємне поліпшення - власністю Орендодавця.

10.9. Поліпшення Майна, зроблені Орендарем як за згодою, так і без згоди Орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для Об'єкта оренди, є власністю держави та їх вартість компенсації не підлягає.

В разі приватизації орендованого Об'єкта оренди Орендарем компенсація вартості поліпшень Об'єкта оренди, які неможливо відокремити від Об'єкта оренди без заподіяння йому шкоди, які здійснив Орендар за згодою Орендодавця, провадиться у відповідності до чинного законодавства.

10.10. У разі припинення або розірвання цього Договору Об'єкт оренди протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Орендодавцю/Балансоутримувачу.

У разі, якщо Орендар затримав повернення Об'єкта оренди, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

10.11. Об'єкт оренди вважається поверненим Орендодавцю/Балансоутримувачу з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення Об'єкта оренди покладається на Орендаря.

10.12. Якщо Орендар не виконує обов'язок щодо повернення Об'єкта оренди, відповідно до пункт 10.10 Договору, Орендодавець вимагає від Орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної орендної плати за останній

повний місяць оренди за весь час що відраховується після спливу 3-х днів від дати припинення або розірвання договору до підписання акта приймання-передавання (включно), який підтверджує фактичне повернення Об'єкта оренди.

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

10.14. Цей Договір укладено в 2 (двох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця й Орендаря.

11. Додатки

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

розрахунок орендної плати;

звіт про оцінку/акт оцінки Об'єкта оренди, що передається в оренду;

акт приймання-передавання Об'єкта оренди;

12. Місцезнаходження, платіжні реквізити та підписи Сторін:

Орендодавець

Орендар

<p><i>Повне найменування Орендодавця місцезнаходження (згідно з даними Єдиного державного реєстру) адреса для листування(із зазначенням поштового індексу) Код ЄДРПОУ телефон</i></p>	<p><i>Повне найменування Орендаря місцезнаходження (згідно з даними Єдиного державного реєстру) адреса для листування(із зазначенням поштового індексу) Банківські реквізити (р/р, МФО, повне найменування банку) Код ЄДРПОУ чи Ідентифікаційний номер телефон</i></p>
---	--

М. П.

М. П.

**В. о. начальника Управління
орендних відносин**

С. Білько