

ЗАТВЕРДЖЕНО

наказ Фонду державного майна України

від 2018 року №

ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ цілісного майнового комплексу державного підприємства (структурного підрозділу підприємства)

Місто _____,
_____ (число, місяць, рік)

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

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

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

та 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)

місцезнаходження якого: _____,
який діє на підставі _____,

(найменування документу, що уповноважує особу Орендаря (установчі документи, 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 цілісний майновий комплекс

_____ (державного підприємства/структурного підрозділу "_____" (повне найменування), розташованого за адресою:_____. Реєстраційний номер нерухомого майна згідно Єдиного державного реєстру об'єктів державної власності _____ (далі – Об'єкт оренди), склад і вартість якого визначено відповідно до акта оцінки, протоколу про результати інвентаризації та _____

(передавального, розподільчого)

балансу Об'єкта оренди, складеного станом на ____20__ р., вартість Об'єкта оренди за актом оцінки становить _____ грн. (без ПДВ).

1.2. Об'єкт оренди передається в оренду з метою _____.

1.3. Грошові кошти та цінні папери, з урахуванням дебіторської та кредиторської заборгованості, передаються Орендареві в користування на умовах кредитного договору, що укладається одночасно з підписанням цього Договору.

1.4. Оборотні матеріальні засоби (запаси) в сумі - _____ грн. Орендар викупує на підставі договору купівлі-продажу, що укладається одночасно з підписанням цього Договору.

1.5. Після укладення цього Договору Орендар приєднує до свого майна Об'єкт оренди в установленому порядку.

1.6. Орендар виступає правонаступником усіх прав та обов'язків реорганізованого Об'єкта оренди.

(У разі оренди структурного підрозділу Орендар виступає правонаступником прав та обов'язків державного підприємства "_____" у частині активів і пасивів останнього, переданих відповідно до розподільчого балансу Об'єкта оренди).

1.7. Майно Об'єкта оренди враховується окремо від іншого майна Орендаря, на окремому балансі з зазначенням того, що це майно є орендованим.

2. Умови передачі та повернення Об'єкта оренди

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Об'єктом оренди у термін, указаний у договорі, але не раніше дати підписання сторонами цього Договору та акта приймання-передавання Об'єкта оренди.

2.2. Передача Об'єкта оренди в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це майно.

Власником Об'єкта оренди залишається держава, а Орендар користується ним протягом строку дії Договору.

2.3. Передача Об'єкта оренди в оренду здійснюється за вартістю, визначеною в акті оцінки, складеному за Методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

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

2.5. Передача Об'єкта оренди в оренду здійснюється з дотриманням прав кредиторів та заставоутримувачів Об'єкта оренди (в разі їх наявності).

2.6. У разі припинення чинності (розірвання) цього Договору орендар повертає Об'єкт оренди Орендодавцю (або юридичній особі, яку вкаже Орендодавець) відповідно до Порядку повернення орендованих цілісних майнових комплексів державних підприємств після припинення або

розірвання договору оренди, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 07 серпня 1997 року № 847, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25 вересня 1997 року за № 446/2250 (зі змінами).

Об'єкт оренди вважається поверненим з моменту підписання акта приймання-передавання.

2.7. Вартість Об'єкта оренди, який Орендар повертає, визначається на підставі передавального балансу Об'єкта оренди та акта оцінки, складеного за даними інвентаризації на момент припинення дії цього Договору, звіреного з актом приймання-передавання Об'єкта оренди в оренду.

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__ року _____ грн.

Розмір орендної плати за перший місяць оренди _____ 20__ року встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за _____ місяць 20__ року.

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__ року _____ грн.»

Розмір орендної плати за перший місяць оренди _____ 20__ року встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за _____ місяць 20__ року.»

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

3.3. Орендна плата за кожний наступний місяць розраховується Орендарем самостійно і 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. Орендна плата у повному обсязі перераховується орендарем до державного бюджету щомісяця не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним.

3.5. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із сторін у разі зміни методики її розрахунку, зміни орендної ставки, істотної зміни стану майна Об'єкта оренди з незалежних від Сторін обставин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до державного бюджету, з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

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

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

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.

3.9. У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар сплачує орендну плату до дня повернення Об'єкта оренди за актом приймання-передавання включно. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції, до державного бюджету.

4. Використання амортизаційних відрахувань

4.1. Амортизаційні відрахування на орендоване майно Об'єкта оренди залишаються в розпорядженні Орендаря і використовуються для відновлення основних фондів.

4.2. Поліпшення орендованого майна 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. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату до державного бюджету (у платіжних дорученнях, які оформлює Орендар, вказується "Призначення платежу" за зразком, який надає Орендодавець листом при укладенні договору оренди).

5.3. Забезпечувати збереження Об'єкта оренди, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати його в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.4. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний та капітальний 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 поліпшень.

У разі, якщо Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшень, він зобов'язаний надати експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

5.5. Протягом 10 днів після укладення цього Договору застрахувати Об'єкт оренди в порядку, визначеному чинним законодавством, на суму, не меншу за вартість за актом оцінки. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Об'єкт оренди був застрахованим і надавати Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування і платіжного доручення про сплату страхового платежу.

5.6. Забезпечувати Орендодавцю та уповноваженому органу управління доступ на Об'єкт оренди з метою контролю за його використанням та виконанням умов договору оренди.

5.7. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві або юридичній особі, вказаній Орендодавцем, Об'єкт оренди, у належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або його частини) Об'єкта оренди з вини Орендаря.

5.8. Протягом місяця після підписання Договору внести до державного бюджету завдаток, передбачений цим Договором. Після закінчення 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 сплатити її до державного бюджету в сумі, на яку вона перевищує розмір завдатку.

5.9. Здійснювати заходи щодо створення безпечних і нешкідливих умов праці та охорони навколишнього середовища.

5.10. З моменту припинення або розірвання Договору до дня підписання акта приймання-передавання майна включно, якщо обов'язки щодо повернення Об'єкта оренди Орендарем не виконуються, сплачувати Орендодавцю неустойку за кожний день прострочення у розмірі подвійної плати за користування майном, що розраховується від суми орендної плати за останній місяць оренди.

5.11. 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.

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

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

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Самостійно визначати і здійснювати напрями господарської діяльності Об'єкта оренди в межах, визначених установчим документом (статутом та/або установчим договором/положенням) Орендаря та/або юридичної особи чи відокремленого структурного підрозділу, створених на базі переданого в оренду Об'єкта оренди.

6.2. За письмовою згодою Орендодавця передавати нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно, яке входить до складу Об'єкта оренди у суборенду за умови, що це не спричинить зміни мети призначення оренди орендованого майна та не вплине на виробничу діяльність Об'єкта оренди. Суборендну плату в розмірі, що не перевищує орендної плати за об'єкт суборенди, отримує Орендар, а решта суборендної плати спрямовується до державного бюджету.

6.3. З письмового дозволу Орендодавця вносити зміни до складу орендованого майна Об'єкта оренди, здійснювати його реконструкцію, технічне переозброєння та інші поліпшення, що зумовлюють підвищення його вартості.

6.4. Самостійно розподіляти доходи, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва, соціально-культурних заходів тощо).

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду Об'єкт оренди згідно з цим Договором за актом приймання-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором.

7.2. Передати Орендарю на умовах довгострокового кредиту грошові кошти у сумі _____ грн (у разі наявності).

7.3. Продати Орендарю інші матеріальні цінності на суму _____ грн (у разі наявності).

7.4. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованим майном Об'єкта оренди на умовах цього Договору.

7.5. 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 спільно з уповноваженим органом управління Об'єкта оренди виконання умов Договору та використання державного майна, переданого в оренду за Договором згідно чинного законодавства.

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

9. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

9.1. 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 державне Майно.

9.2. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з умовами Договору та чинним законодавством.

9.3. Спори і суперечки, які виникають з цього Договору або у зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.

9.4. Стягнення заборгованості по орендній платі та штрафних санкцій, передбачених цим Договором, проводиться у судовому порядку 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 всього 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.

10.3. Зміни і доповнення або розірвання цього Договору допускаються за взаємною згодою Сторін. Зміни та доповнення, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншій Стороні. 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. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано за рішенням суду у випадках, передбачених чинним законодавством.

10.5. 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, визнаються власністю Орендаря, а невідокремлювані поліпшення - власністю Орендодавця.

Вартість поліпшень Об'єкта оренди, здійснених Орендарем як за згодою, так і без згоди Орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна Об'єкта оренди, є власністю держави і компенсації не підлягає.

10.6. У разі якщо орган управління не попередив Орендаря про намір використовувати Об'єкт оренди або орендоване майно Об'єкта оренди для власних потреб за три місяці до закінчення строку дії 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 або зміну цього Договору після закінчення строку його чинності протягом одного місяця, Договір підлягає продовженню на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором, з урахуванням змін у законодавстві на дату продовження цього Договору. Зазначені дії оформляються договором про внесення змін до Договору, який є невід'ємною частиною Договору.

10.7. 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 Об'єкта оренди (його правонаступників), за винятком випадку приватизації Об'єкта оренди Орендарем.

10.8. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

10.8.1. закінчення строку, на який його було укладено;

10.8.2. приватизації Об'єкта оренди Орендарем;

10.8.3. загибелі Об'єкта оренди;

10.8.4. достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;

10.8.5. банкрутства або ліквідації Орендаря та в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством.

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

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

10.9.2. навмисно або з необережності погіршує стан Об'єкта оренди та іншого обладнання;

10.9.3. не сплачує орендну плату протягом трьох місяців підряд;

10.9.4. не здійснює згідно з умовами Договору ремонт Об'єкта оренди;

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

10.9.6. перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або уповноваженого органу управління здійснювати контроль за використанням Об'єкта оренди, виконанням умов цього Договору;

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

10.10. У разі припинення або розірвання цього Договору Об'єкт оренди повертається Орендарем Орендодавцю (або юридичній особі, яку вкаже Орендодавець) відповідно до пункту 2.6 Договору.

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

10.11. Якщо Орендар не виконує обов'язок щодо повернення Об'єкта оренди, відповідно до порядку визначеного пунктом 2.6 Договору, Орендодавець вимагає від Орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної орендної плати за останній повний місяць оренди за весь час що відраховується від дати припинення або розірвання Договору до підписання акта приймання-передавання (включно), який підтверджує фактичне повернення Об'єкта оренди.

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

10.13. Цей Договір укладено в 2-х (двох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця та Орендаря.

11. Додатки

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

11.1. Розрахунок орендної плати;

11.2. Акт оцінки вартості майна, що передається в оренду;

11.3. Акт приймання-передавання орендованого майна;

11.4. Договір купівлі-продажу оборотних матеріальних засобів від "___" _____ 20__ р. (у разі наявності);

11.5. Кредитний договір грошових коштів та цінних паперів від "___" _____ 20__ р (у разі наявності).

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