



**МИРГОРОДСЬКА МІСЬКА РАДА  
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**



(сорок дев'ята сесія сьомого скликання)

**Р І Ш Е Н Н Я**

від 10 вересня 2019 року

№ 193

Про внесення змін до рішення 33 сесії міської ради  
7 скликання (2-ге засідання) від 28 грудня 2017 року № 283  
“Про затвердження Порядку передачі в оренду комунального  
майна міста Миргород, Методики розрахунку орендної плати  
за комунальне майно та пропозиції її розподілу, Орендних ставок  
за використання майна територіальної громади м. Миргорода,  
Типового договору оренди комунального майна”

Відповідно до ст.ст. 26, 60 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”,  
Закону України “Про оренду державного та комунального майна” міська рада

**в и р і ш и л а:**

1. Внести зміни до рішення 33 сесії міської ради 7 скликання (2-ге засідання) від 28 грудня 2017 року № 283 “Про затвердження Порядку передачі в оренду комунального майна міста Миргород, Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно та пропозиції її розподілу, Орендних ставок за використання майна територіальної громади м. Миргорода, Типового договору оренди комунального майна” виклавши Додаток 3 рішення у новій редакції (додається).
2. Зобов'язати підприємства, установи і організації, які є орендодавцями комунального майна міста, при передачі майна в оренду керуватись Типовим договором оренди комунального майна, затвердженим даним рішенням.
3. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань бюджету, інвестицій та підприємництва (Лавицький М.П.) та на постійну комісію з питань житлово-комунального господарства, будівництва, торговельного обслуговування, транспорту, зв'язку, екологічної політики (Говоруха О.Б.).

**Міський голова**

**С.П. Соломаха**

ЗАТВЕРДЖУЮ  
Міський голова

М.П. \_\_\_\_\_

**Типовий договір оренди  
комунального майна**  
(нежитлового приміщення/частини нежитлового приміщення) № \_\_\_\_\_  
за адресою: \_\_\_\_\_

“ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

м. Миргород

**Ми, що нижче підписалися,**

\_\_\_\_\_  
(повна назва Орендодавця)

ідентифікаційний код ЄДРПОУ \_\_\_\_\_, місцезнаходження якого

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (далі – Орендодавець) в  
особі

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

з одного боку, та \_\_\_\_\_  
(повна назва особи Орендаря)

ідентифікаційний код ЄДРПОУ \_\_\_\_\_, місцезнаходження якого

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (далі – Орендар) в особі

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

з іншого боку, керуючись Законом України “Про оренду державного та комунального майна”, уклали цей Договір про наведене нижче:

**1. Предмет Договору**

**1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування**

площею \_\_\_\_\_ кв. м., розміщене за адресою: \_\_\_\_\_, що перебуває на  
балансі \_\_\_\_\_, для \_\_\_\_\_ розміщення  
\_\_\_\_\_.

**1.2.** Підставою для укладення цього Договору є рішення \_\_\_\_\_ сесії Миргородської міської ради \_\_\_\_\_ скликання від \_\_\_\_\_ 201\_\_ року “Про затвердження Порядку передачі в оренду комунального майна міста Миргорода, Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно та пропозиції її розподілу, Орендних ставок за використання майна територіальної громади м. Миргорода, Типового договору оренди комунального майна” (або результати конкурсу на право укладення договору оренди на нерухоме майно, що перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Миргорода, згідно протоколу засідання комісії по визначенню умов та проведенню конкурсу для передачі в оренду комунального майна від \_\_\_\_\_ 201\_\_ року № \_\_\_\_\_).

**1.3.** Вартість приміщення (Балансова (залишкова) вартість), що передається в оренду, визначено на підставі Звіту про проведення незалежної оцінки від \_\_\_\_\_ згідно Методики оцінки вартості об'єктів оренди і становить за незалежною оцінкою (залишковою вартістю) \_\_\_\_\_ без ПДВ.

**1.4.** Акт приймання–передачі приміщення (Додаток № 1) додається до цього договору і є його невід'ємною частиною.

## **2. Умови передачі орендованого приміщення Орендарю**

**2.1. Орендар вступає у строкове платне користування приміщенням у термін, указаний у Договорі, але не раніше дати підписання сторонами цього Договору та акта приймання–передачі приміщення.**

**2.2. Передача приміщення в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це майно. Власником приміщення залишається Орендодавець, а Орендар користується ним протягом строку оренди.**

## **3. Орендна плата**

**3.1.** На термін дії договору приміщення передається Орендареві в строкове платне користування. Розмір орендної плати визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно та пропозиції її розподілу, а також Орендних ставок за використання майна територіальної громади м. Миргорода затверджених рішенням \_\_\_\_ сесії Миргородської міської ради \_\_\_\_ скликання від \_\_\_\_\_ 201\_\_ року **(за результати конкурсу на право укладення договору оренди на нерухоме майно, що перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Миргорода)** і становить \_\_\_\_\_ відсотка від вартості нерухомого майна, визначеного незалежною оцінкою.

**3.2.** Розрахунок розміру орендної плати за користування приміщенням (Додаток № 2) додається до цього Договору і є його невід'ємною частиною.

**3.3.** На момент укладення договору розміри орендної плати за перший місяць оренди становить \_\_\_\_\_ грн. без ПДВ.

Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.

**3.4. У разі користування майном 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.** Нарахування орендної плати проводиться починаючи з дати укладення договору. Сплата орендної плати проводиться не пізніше 15-го числа місяця, наступного за звітним на рахунок Орендодавця.

**3.6.** Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується на користь Орендодавця, відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості, з урахуванням індексації, за кожний день прострочення перерахування орендної оплати. За несплату або неповну сплату орендної плати протягом трьох місяців з дня встановленого строку, договір розривається у порядку, встановленому чинним законодавством.

**3.7.** Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із сторін на умовах, визначених ст. 21 Закону України “Про оренду державного та комунального майна” та у разі зміни Методики її розрахунку, зміни орендних ставок, затверджених міською радою, **істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.**

**Надміру сплачена сума орендної плати підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів.**

**3.8.** Вартість комунальних послуг не входить до орендної плати.

**3.9.** Усі витрати за користування телефонами оплачуються Орендарем самостійно.

**3.10.** Крім внесення орендної плати, Орендар приймає участь у загальних для всього приміщення будівлі витратах, пов'язаних з експлуатацією та ремонтом приміщень загального користування, а також повинен укласти прямі договори на комунальні послуги з відповідними спеціалізованими організаціями та своєчасно сплачувати по них.

**3.11.** У випадку закінчення терміну дії (розірвання) цього Договору, орендна плата вноситься до дня фактичного повернення приміщення за актом приймання-передачі 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.

## **4. Використання амортизаційних відрахувань**

**4.1.** Амортизаційні відрахування на орендоване майно нараховується його Балансоутримувачем і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

4.2. Поліпшення орендованого майна, здійснене за рахунок амортизаційних відрахувань є власністю Орендодавця.

## 5. Обов'язки Сторін

### 5.1. Орендар зобов'язується:

5.1.1. Використовувати орендоване майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

5.1.2. У випадку проведення капітального ремонту приміщення, за згодою Орендодавця, виготовляє і надає Орендодавцю погоджену у відповідності до діючого законодавства проектно-кошторисну документацію на ці роботи. Капітальний ремонт проводиться за власні кошти Орендаря.

**5.1.3. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний ремонт 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.**

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

5.1.4. 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. Будь-яка перебудова без згоди Орендодавця не допускається.

5.1.5. Слідкувати за збереженням інженерних мереж, не допускати замерзання трубопроводів і у випадку виходу їх із ладу, своєчасно інформувати про це Орендодавця та забезпечити доступ, в тому числі у неробочий час, для ремонту.

5.1.6. Дотримуватись правил зберігання та складування матеріальних цінностей.

5.1.7. Утримувати, крім основних площ, приміщення загального користування (коридори, туалети, холи і т.п.), а також прилеглу до орендованого приміщення територію, де виконувати роботи по поточному ремонту та прибиранню.

**5.1.8. Протягом 10 робочих днів після укладення цього Договору застрахувати майно на користь Балансоутримувача на суму, не меншу ніж вартість за висновком про вартість / актом оцінки у порядку, визначеному законодавством, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха. Постійно поновлювати договір страхування так, щоб протягом строку дії цього Договору майно було застрахованим, і надавати Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування (договорів страхування) і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів).**

5.1.9. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату на рахунок Орендодавця та оплачувати комунальні послуги, уклавши відповідні угоди у місячний термін з моменту підписання цього договору з підприємствами, що надають відповідні послуги.

5.1.10. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві/Балансоутримувачу орендоване майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, **з урахуванням нормального фізичного зносу**, та відшкодувати Орендодавцеві/Балансоутримувачу збитки в разі погіршення стану **або втрати (повної або часткової) орендованого майна з вини Орендаря.**

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

### 5.2. Орендодавець зобов'язується:

**5.2.1. Передати Орендарю в оренду майно згідно з цим Договором за актом приймання-передачі майна, який підписується одночасно з цим Договором, а в разі оренди нерухомого майна на строк не менше ніж три роки - після нотаріального посвідчення цього Договору.**

**5.2.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованим майном на умовах цього Договору.**

**5.2.3. У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору переукласти цей Договір на таких самих умовах з правонаступником, якщо останній згоден стати Орендарем.**

5.2.4. Розглядати пропозиції Орендаря відносно утримання, ремонту та поліпшення орендованого майна.

## 6. Права Сторін

### 6.1. Орендар має право:

**6.1.1. Використовувати орендоване майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.**

6.1.2. Вносити пропозиції відносно утримання, ремонту та поліпшення орендованого майна.

**6.1.3. За письмовою згодою Орендодавця та уповноваженого органу управління здійснювати капітальний ремонт, проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого майна, що зумовлює підвищення його вартості.**

#### **6.1.4. Ініціювати списання орендованого майна Балансоутримувачем.**

#### **6.2. Орендодавець має право:**

6.2.1. Контролювати з можливим залученням Балансоутримувача виконання умов Договору та використання майна, переданого в оренду за Договором, строки виконання та якість ремонтних робіт і у разі необхідності спільно з Балансоутримувачем вживати відповідних заходів реагування.

**6.2.2. Здійснювати контроль за станом майна шляхом візуального обстеження зі складанням звітів.**

**6.2.3. Проводити роботи по поточному та капітальному ремонту приміщення за власні кошти.**

6.2.4. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі погіршення стану орендованого майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору, якщо Орендар:

- користується майном не відповідно до умов цього Договору;
- своєю недбалою поведінкою створює загрозу погіршення стану майна;
- не сплачує орендну плату протягом трьох місяців підряд, комунальні послуги, експлуатаційні витрати;
- **перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або уповноваженого органу управління здійснювати контроль за використанням майна, виконанням умов цього Договору;**
- в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

### **7. Відповідальність і вирішення спорів за Договором**

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

**7.2. 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 орендоване майно.**

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

7.4. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення приміщення, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування приміщенням за час прострочення повернення об'єкту оренди.

**7.5. 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.**

### **8. Термін дії, умови зміни та розірвання або продовження Договору**

8.1. Цей Договір діє з «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ року по «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ року включно.

**8.2. 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.**

**8.3. 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 цього Договору вносяться в такий самій формі, що й цей Договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено законом.**

8.4. На вимогу однієї з сторін, договір може бути достроково розірваний за рішенням суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та інших причин, передбачених законодавством України.

8.5. У разі розірвання Договору, поліпшення орендованого майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів з дозволу Орендодавця, визнаються власністю Орендодавця.

**8.6. 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 правонаступника), за винятком випадку приватизації орендованого майна Орендарем.**

**8.7. Чинність цього Договору припиняється внаслідок закінчення строку, на який його було укладено, приватизації орендованого майна Орендарем, загибелі орендованого майна, достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду, банкрутства Орендаря, ліквідації Орендаря-юридичної особи, в інших випадках, передбачених чинним законодавством та умовами договору.**

8.8. Договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх умов та підписання сторонами.

### **9. Додаткові умови**

**9.1.** У разі припинення або розірвання Договору:

**поліпшення орендованого майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою Орендодавця, які можна відокремити від орендованого майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємні поліпшення - власністю Орендодавця;**

**поліпшення майна, зроблені Орендарем без згоди Орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна, є власністю Орендодавця та їх вартість компенсації не підлягає.**

**9.2.** У разі припинення або розірвання цього Договору Орендар повертає майно Орендодавцю.

Майно вважається поверненим Орендодавцю/Балансоутримувачу з моменту підписання акта приймання-передачі (повернення).

**9.3.** 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.

**9.4.** Взаємовідносини сторін, не урегульовані цим договором, регламентуються чинним законодавством України.

**9.5.** Всі витрати, пов'язані з оцінкою об'єкта оренди, укладанням даного Договору, здійснюються за рахунок Орендодавця та після укладання договору оренди відшкодовуються Орендарем.

**9.6.** Цей Договір укладено в двох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця й Орендаря.

## **10. Додатки**

**10.1. Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною.**

До цього Договору додаються:

- акт приймання–передачі орендованого майна;
- акт узгодження розрахунку розміру орендної плати.

## **11. Місцезнаходження, платіжні реквізити та підписи сторін**

**Орендодавець:**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Орендар:**

---

---

---

---

---

---

---

---

Від Орендодавця

Від Орендаря

\_\_\_\_\_/ /  
М.П.

\_\_\_\_\_/ /  
М.П.

*Секретар міської ради*

*Н.О. Гирка*

**АКТ**  
**приймання–передачі**  
**в оренду \_\_\_\_\_ по вул. \_\_\_\_\_**

“\_\_\_\_\_” \_\_\_\_\_ 201\_\_ р.

м. Миргород

\_\_\_\_\_  
в подальшому “Орендодавець” в особі \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_  
з одного боку, та \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_  
в подальшому “Орендар”, в особі \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_  
з другого боку, склали цей акт про подане нижче:

1. “Орендодавець” передав, а “Орендар” прийняв у строкове платне користування приміщення (будівлю) по вул. \_\_\_\_\_ площею (загальною площею) \_\_\_\_\_ кв. м..
2. Внутрішні комунікації приміщення знаходяться в діючому задовільному (незадовільному) стані.
3. В приміщенні знаходяться: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Цей акт є невід’ємною частиною договору від “\_\_\_\_\_” \_\_\_\_\_ 201\_\_ р. № \_\_\_\_\_. Акт укладено в двох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця й Орендаря.

Приміщення здав  
“Орендодавець”

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

Приміщення прийняв  
“Орендар”

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

\_\_\_\_\_/ /  
М.П.

\_\_\_\_\_/ /  
М.П.

**АКТ**  
**узгодження розрахунку розміру орендної плати**  
**за користування \_\_\_\_\_**  
**(нежитловим приміщенням; частиною нежитлового приміщенням)**  
**за адресою: м. Миргород вул. (провул.) \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_, в подальшому “Орендодавець”, в особі \_\_\_\_\_, що діє на підставі \_\_\_\_\_, з одного боку та \_\_\_\_\_, в подальшому “Орендар”, в особі \_\_\_\_\_, що діє на підставі \_\_\_\_\_, з другого боку, на підставі договору оренди від “\_\_\_\_\_” \_\_\_\_\_ 20\_\_ року № \_\_\_\_\_ склали цей акт про визначення розміру орендної плати у відповідності з Законом України “Про оренду державного та комунального майна”, Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно та пропозиції її розподілу, а також Орендних ставок за використання майна територіальної громади м. Миргорода, затверджених рішенням \_\_\_\_ сесії Миргородської міської ради \_\_\_\_ скликання від \_\_\_\_\_ 201\_\_ року :

**1. Вихідні дані:**

Загальна площа приміщення по вул. \_\_\_\_\_ в м. Миргород: \_\_\_\_\_ кв. м  
Загальна площа орендованих приміщень: \_\_\_\_\_ кв. м  
Вартість приміщень згідно з експертною оцінкою: \_\_\_\_\_ грн. без ПДВ  
Орендна ставка у відсотках до експертної оцінки орендованих приміщень: \_\_\_\_\_

**2. Базові показники для розрахунку розміру орендної плати:**

Розмір річної орендної плати за орендовані приміщення:

Розмір місячної орендної плати за базовий місяць розрахунку:  
\_\_\_\_\_ грн. / 12 місяців = \_\_\_\_\_ грн.  
Розмір місячної орендної плати за 1 кв. м займаної площі: \_\_\_\_\_

Цей акт є невід’ємною частиною договору від “\_\_\_\_\_” \_\_\_\_\_ 20\_\_ року № \_\_\_\_\_. Акт укладено в двох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця й Орендаря.

Акт вступає в силу з “\_\_\_\_\_” \_\_\_\_\_ 20\_\_ року.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

ОРЕНДАР

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_  
М.П.

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_  
М.П.