

**Типовой договор
Аренды нежилых помещений (зданий) коммунальной собственности
территориальной громады пос. Щербиновка**

пгт. Щербиновка

« _____ » _____ 20__ г.

_____ ,

(полное название Арендодателя)

(далее – Арендодатель) в лице _____
(должность, Ф.И.О.)

который действует на основании _____, с одной
стороны, и (название документа)

_____ ,

(полное название Арендатора)

(далее – Арендатор) в лице _____
(должность, Ф.И.О.)

который действует на основании _____, с другой стороны, заключили
(название документа)
настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в срочное платное пользование нежилое встроенное помещение (здание) общей площадью _____ кв.м, расположенное по адресу: _____, (далее – объект аренды).

Объект аренды находится в собственности территориальной громады пос. Щербиновка на балансе _____.

1.2. Первоначальная балансовая стоимость объекта аренды по состоянию на « _____ » _____ 20__ г. составляет _____ грн.

1.3. Объект аренды передается с целью _____.

2. Условия передачи и возвращения арендованного имущества.

2.1. Арендатор вступает в срочное платное пользование Объектом аренды на срок, указанный в договоре, но не раньше даты подписания сторонами этого Договора и акта приема-передачи Объекта аренды. Арендатор возвращает Объект аренды Арендодателю в аналогичном порядке.

2.2. Передача имущества в аренду не предусматривает передачу Арендатору права собственности на Объект аренды. Собственником Объекта аренды остается территориальная громада пос. Щербиновка в лице Щербиновского поселкового совета, а арендатор пользуется им на протяжении срока аренды.

2.3. Объект аренды считается переданным (возвращенным) с момента подписания сторонами акта приема – передачи. Обязанность по составлению акта приема - передачи возлагается на сторону, которая передает Объект аренды другой стороне Договора.

3. Плата за пользование объектом аренды.

3.1. Плата за пользование объектом аренды состоит из:

- арендной платы;
- компенсации части налога на землю.

3.2. Арендная плата за объект аренды определяется на основании методики расчета, утвержденной Щербиновским поселковым советом, или по результатам конкурса на право аренды и составляет без НДС за базовый месяц расчета (последний месяц, по которому есть информации об индексе инфляции) _____ грн. (расчет прилагается).

Начисление НДС на сумму арендной платы осуществляется Арендодателем в порядке, определенном действующим законодательством.

Арендная плата за первый месяц аренды- _____ 20__ г. определяется путем корректировки арендной платы за базовый месяц на индекс инфляции за _____ 20__ г.

Размер арендной платы пересматривается по требованию одной из сторон в случае изменения методики ее расчета и в других случаях, предусмотренных действующим законодательством.

3.3. Ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, арендная плата направляется Арендатором, согласно договору аренды и предоставленным Арендодателем счетам (годовая арендная плата 1 гривны остается в распоряжении Арендодателя): 60% в местный бюджет на код бюджетной классификации 22080401 «Плата за аренду имущества комплексов и прочего имущества, которое находится в коммунальной собственности поселка», а 40%-арендодателю.

3.4. Арендная плата, перечисленная несвоевременно или не в полном объеме, подлежит индексации и взимается в бюджет и в пользу Арендодателя в соотношении определенном пунктом 3.3., в соответствии с действующим законодательством Украины с учетом пени в размере _____ учетной ставки НБУ на дату начисления пени от суммы задолженности за каждый день просрочки, включительно день оплаты.

3.5. В случае, если на дату уплаты арендной платы задолженность по ней составляет в целом не менее чем три месяца, Арендатор также платит штраф в размере _____% от суммы задолженности. Сумма арендной платы, излишне перечисленная Арендатором, зачисляется в счет последующих платежей.

3.6. В случае отсутствия договора аренды на землю, Арендатор (кроме Арендаторов, освобожденных от уплаты налога на землю в соответствии с действующим законодательством) компенсируют Арендодателю часть налога на землю пропорционально площади арендуемого помещения к общему объему земельного налога с учетом целевого использования помещения, срок уплаты ежеквартально не позднее 10 числа следующего месяца за отчетным кварталом.

4. Использование амортизационных отчислений.

4.1. Амортизационные отчисления на арендное Имущество насчитываются его Балансодержателем и используются на восстановление арендованных основных фондов.

4.2. Улучшение арендованного имущества, осуществленные за счет амортизационных отчислений, является собственностью территориальной громады пос. Щербиновка.

5.Права и обязанности Арендодателя.

Арендодатель имеет право:

Контролировать наличие, состояние и эффективность использования Имущества, переданного в аренду по этому Договору;

Выступать с инициативой относительно расторжения Договора в случае ухудшения состояния арендованного Имущества в результате невыполнения условий этого договора;

Требовать от Арендатора соблюдения правил эксплуатации помещений и придомовой территории, санитарно-гигиенических и противопожарных правил и других нормативно-правовых актов в сфере жилищно-коммунальных услуг;

Доступа к сетям, арматуре, распределительным системам, представителей Арендодателя при наличии у них соответствующего удостоверения: для ликвидации аварий - круглосуточно; для установления и замены санитарно-технического и инженерного оборудования, проведения профилактического осмотра, согласно с требованиями нормативно-правовых актов в сфере жилищно-коммунальных услуг;

Требовать от Арендатора своевременного проведения работ по устранению выявленных неполадок (повреждений) или возмещения в установленном порядке суммы всех убытков от повреждения элементов Здания, которые произошли по вине Арендатора или лиц, которые с ним работают.

Арендодатель обязывается:

Не совершать действий, которые бы препятствовали Арендатору пользоваться объектом аренды на условиях этого договора;

6.Права и обязанности Арендатора

Арендатор имеет право:

Использовать объект аренды в соответствии с его назначением и условиями этого Договора;

Оставить за собой проведение им улучшения объекта аренды, которое выполнено за счет собственных средств, если они не могут быть отделены от имущества без причинения ему вреда;

При согласии Арендодателя сдавать объекты аренды в субаренду и передавать свои права и обязанности по этому Договору, если это не влечет изменение стоимости недвижимого имущества и не нарушает других положений этого Договора;

Требовать от Арендодателя проведения внепланового осмотра объекта аренды при передаче в субаренду и передавать свои права и обязанности по этому Договору, если это не влечет изменение стоимости недвижимого имущества и не нарушает других положений этого Договора.

Требовать от Арендодателя проведения внепланового осмотра объекта аренды и здания в целом с целью выявления дефектов конструкций и технического оборудования;

Арендатор обязывается:

Использовать объект аренды в соответствии с его назначением и условиями этого Договора;

Своевременно и в полном объеме оплачивать арендную плату, компенсировать часть налога на землю (кроме освобожденных от уплаты земельного налога в соответствии с действующим законодательством);

Обеспечить сохранность объекта аренды, предупреждать его повреждение и порчу, обеспечить за счет собственных средств противопожарную безопасность согласно Закона Украины «О пожарной безопасности», соблюдать правила пожарной, электрической безопасности и санитарные нормы;

Своевременно осуществлять капитальный, текущий и другие виды ремонтов арендованного имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства;

Застраховать объект аренды на протяжении месяца после заключения этого договора в интересах Арендодателя, в порядке, определенном действующим законодательством, и предоставить Арендодателю копию договора страхования;

Ежемесячно, до _____ числа месяца предоставлять Арендодателю информацию о перечислении платежей, указанных в п. 5.2. ежеквартально, до 10 числа проводить сверку расчетов и уплаты в месячный бюджет арендной платы с Арендодателем по акту сверки;

В случае прекращения или расторжения Договора вернуть Арендодателю объект аренды в надлежащем состоянии и возместить Арендодателю убытки в случае ухудшения состояния или потери (полной или частичной) объекта аренды по вине Арендатора. Если объект Аренды выходит из строя ранее установленного амортизационного срока службы по вине Арендатора, отчислять Арендодателю недоначисленную сумму износа (за исключением порчи, связанной с событиями непреодолимой силы);

Заключить договора с соответствующими организациями на обслуживание и оплату услуг водоснабжения, водоотведения, электроснабжения;

Не препятствовать Арендатору при проверке правильности использования объекта Аренды;

Поддерживать территорию, прилегающую к объекту аренды и земельный участок в надлежащем санитарном состоянии;

Своевременно информировать Арендодателя о выявленных неисправностях в инженерных сетях, конструктивных элементах нежилого помещения;

Обеспечивать доступ к сетям, арматуре, распределительным системам, представителей Арендодателя при наличии у них соответствующего удостоверения: для ликвидации аварий – круглосуточно; для установления и замены санитарно-технического и инженерного оборудования, проведение профилактического осмотра, согласно с требованиями нормативно-правовых актов в сфере жилищно-коммунальных услуг;

Производить за счет собственных средств ремонт объекта аренды;

Своевременно принимать меры по устранению выявленных неполадок, связанных с получением услуг, которые возникли по вине Арендатора;

Своевременно проводить подготовку объекта аренды и технического оборудования к эксплуатации в осенне-зимний период;

Возместить в установленном порядке все убытки, причиненные Балансодержателю от повреждения элементов Здания, которые произошли по вине Арендатора или лиц, которые с ним работают.

7. Ответственность и решение споров по Договору

За невыполнение обязательств по этому Договору стороны несут ответственность согласно действующему законодательству Украины.

Споры, которые возникают по данному Договору или в связи с ним, не решенные путем переговоров, решаются в судебном порядке.

Ответственность за противопожарную безопасность возлагается на Арендатора.

8. Форс-мажорные обстоятельства

Стороны освобождаются от ответственности по данному договору в случае наступления непреодолимой силы (действия чрезвычайных ситуаций техногенного, естественного или экологического характера), которые делают невозможным выполнение условий договора.

Если Сторона ссылается на какие – либо события, которые имеют отношение к Форс-мажору, для оправдания своей задержки или невыполнения обязательств, она должна известить другую Сторону об этом событии со всей имеющейся информацией, а также и об окончании этого события. Наличие и сроки Форс-мажорных обстоятельств подтверждаются торгово-промышленной палатой.

9. Срок действия, условия прекращения Договора.

Данный договор заключен сроком на _____, и действует с « ____ » _____ в 20__ г. по « ____ » _____ 20__ г. включительно.

Условия этого Договора действительны на протяжении всего срока этого Договора, в том числе в случаях, когда после его заключения, законодательством установлены правила, которые ухудшают положение Арендатора, а в части обязательств Арендатора относительно арендной платы – по выполнению обязательств.

Расторжение этого Договора допускается по взаимному согласию сторон. По инициативе одной из сторон, этот Договор может быть досрочно расторгнут, по решению хозяйственного суда. В случае отсутствия заявления одной из сторон о прекращении этого Договора по окончании срока его действия на протяжении одного месяца и отсутствия задолженности Арендатора по пролонгируемому договору или другим договорам аренды объектов территориальной громады пос. Щербиновка договор считается продолженным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены этим договором (кроме договоров, заключенных на срок менее месяца).

Реорганизация Арендодателя или Арендатора, переход права собственности на объект аренды третьим лицам, не являются основанием для изменения или прекращения действия этого Договора, и он сохраняет свое действие для нового собственника объекта аренды (его правопреемника), за исключением случая приватизации арендованного имущества Арендатором. Односторонний отказ от договора аренды не допускается.

Действие этого Договора прекращается в результате:

- окончания срока, на который он был заключен; приватизации объекта аренды арендатором (при участии арендатора); банкротства арендатора; гибели объекта аренды; по согласованию сторон; по решению хозяйственного суда; в случае нарушения условий договора, в т.ч. наличия задолженности по арендной плате более трех месяцев, а также в случае невыполнения Арендатором взятых на себя обязательств по страхованию имущества в течение одного месяца с момента даты заключения договора.

9.8. Взаимоотношения сторон, не урегулированные этим Договором, регулируются действующим законодательством Украины.

9.9. Этот Договор заключен в 2-х (двух) экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, по одному для Арендодателя и Арендатора.

10. Дополнения

Дополнения к этому договору являются его неотъемлемой и составляющей частью. К этому Договору прилагаются: 1. Расчет арендной платы; 2. Акт приема-передачи.

Платежные и почтовые реквизиты сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

Секретарь совета

Л. В. Падалко