

УТВЕРЖДЕНО
решение городского совета
31.01.2011 № 6/4-2

**Типовой договор
аренды нежилых помещений (зданий) коммунальной
собственности территориальной громады г. Артемово**

г. Артемово «__» _____ 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,
(название документа)

заключили 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 г. Артемово на балансе _____.

1.2. Первоначальная балансовая стоимость объекта аренды по состоянию на «__» _____ 200__ 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 г. Артемово в лице Артемовского городского 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;

- возмещения Арендодателю (в случае, если Арендодатель является балансодержателем жилого дома, в котором расположен Объект аренды) общих расходов на содержание дома и придомовой территории (кроме Арендаторов подвальных помещений);
- компенсации части налога на землю (кроме Арендаторов, освобожденных от земельного налога в соответствии с действующим законодательством).

3.2. Арендная плата за объект аренды определяется на основании Положения об аренде объектов территориальной громады г. Артемово и составляет без НДС за базовый месяц расчета (последний месяц, по которому есть информация об индексе инфляции) _____ грн. (расчет прилагается).

Начисление НДС на сумму арендной платы осуществляется 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.

Арендная плата за каждый следующий месяц определяется путем корректировки арендной платы за предыдущий месяц на индекс инфляции за следующий месяц.

Ежемесячно не позднее 10 числа месяца арендная плата направляется в полном объеме арендодателю, из которой арендодатель 60% направляет в местный бюджет на код бюджетной классификации 22080401 «Плата за аренду имущественных комплексов и прочего имущества, которое находится в коммунальной собственности города областного значения», а 40% арендной платы остается в распоряжении арендодателя.

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

Арендная плата, перечисленная несвоевременно или не в полном объеме, подлежит индексации и взимается в бюджет и в пользу Балансодержателя в соотношении, определенном пунктом 3.3, в соответствии с действующим законодательством Украины с учетом пени.

Сумма арендной платы, излишне перечисленная Арендатором, зачисляется в счет последующих платежей или возвращается плательщику в 5-тидневный срок со дня получения его письменного заявления.

3.3. Долевое участие в возмещении Арендодателю общих расходов на содержание дома и придомовой территории (кроме Арендаторов подвальных помещений) (в случае, если арендодатель является балансодержателем жилого дома, в котором расположен Объект аренды) (далее эксплуатационные расходы) определяется в размере платы за жилье, утвержденной в соответствии с действующим законодательством, которую уплачивают собственники (квартиронаниматели) жилых помещений в соответствующем жилом доме, и составляет _____ грн./м² и изменяется в случае изменения тарифа, срок уплаты - ежемесячно не позднее 10 числа месяца. Эксплуатационные расходы перечисляются на счет Арендодателя.

3.4. 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, и составляет _____ грн./мес., срок уплаты - ежемесячно не позднее 10 числа месяца.

4. Использование амортизационных отчислений

4.1. Амортизационные отчисления на арендованное имущество насчитываются его Балансодержателем и используются на восстановление арендованных основных фондов.

4.2. Улучшения арендованного имущества, осуществленные за счет амортизационных отчислений, являются собственностью территориальной громады г. Артемово.

5. Права и обязанности Арендодателя

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Контролировать наличие, состояние и эффективность использования имущества, переданного в аренду по этому Договору.

5.1.2. Выступать с инициативой относительно внесения изменений к этому Договору или его расторжению в случае ухудшения состояния арендованного имущества в результате невыполнения условий этого Договора.

5.1.3. 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.

5.1.4. 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, проведение профилактического осмотра, согласно с требованиями нормативно-правовых актов в сфере жилищно-коммунальных услуг.

5.1.5. 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.

5.2. Арендодатель обязывается:

5.2.1. Не совершать действий, которые бы препятствовали Арендатору пользоваться объектом аренды на условиях этого Договора.

5.2.2. Обеспечить своевременное и качественное выполнение комплекса работ по содержанию дома и придомовой территории (кроме Арендаторов подвальных помещений) (в случае, если арендодатель является балансодержателем жилого дома, в котором расположен Объект аренды).

5.2.3. Осуществлять контроль за техническим состоянием инженерного оборудования дома и содержать внутридомовые сети в соответствующем техническом состоянии, осуществлять их техническое обслуживание и ремонт, принимать своевременные меры по ликвидации аварийных ситуаций.

5.2.4. Своевременно за собственный счет проводить работы по устранению выявленных неполадок (повреждений), которые возникли по его вине.

5.2.5. Своевременно проводить подготовку домов и технического оборудования к эксплуатации в осенне-зимний период.

6. Права и обязанности Арендатора

6.1. Арендатор имеет право:

6.1.1. Использовать Объект аренды в соответствии с его назначением и условиями этого Договора.

6.1.2. Оставить за собой проведенные им улучшения Объекта аренды, которые выполнены за счет собственных средств, если они могут быть отделены от имущества без причинения ему вреда.

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

6.1.4. Требовать от Арендодателя проведения внепланового осмотра Объекта аренды и здания в целом с целью выявления дефектов конструкций и технического оборудования.

6.1.5. Требовать предоставления графика предоставления услуг, информации о перечне оказанных услуг, структуре тарифа.

6.2. Арендатор обязывается:

6.2.1. Использовать Объект аренды в соответствии с его назначением и условиями этого Договора.

6.2.2. Своевременно и в полном объеме оплачивать арендную плату, возмещать общие расходы на содержание дома и придомовой территории балансодержателя жилого дома (кроме Арендаторов подвальных помещений), компенсировать часть налога на землю (кроме освобожденных от земельного налога соответствии с действующим законодательством).

6.2.3. Обеспечивать сохранность объекта аренды, предупреждать его повреждение и порчу, обеспечить за счет собственных средств противопожарную безопасность, согласно Закону Украины «О пожарной безопасности», соблюдать правила пожарной, газовой, электробезопасности и санитарных норм.

6.2.4. Своевременно осуществлять капитальный, текущий и другие виды ремонтов арендованного имущества в соответствии с требованиями Закона Украины «О планировании и застройке территорий».

6.2.5. Застраховать Объект аренды на протяжении месяца после заключения этого Договора в интересах Арендодателя, в порядке, определенном действующим законодательством, и предоставить Арендодателю копию договора страхования.

6.2.6. 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 местный бюджет арендной платы с Арендодателем по акту сверки.

6.2.7. В случае прекращения или расторжения Договора возратить 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).

6.2.8. Заключение договора с соответствующими организациями на обслуживание и оплату услуг водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения.

6.2.9. Не препятствовать при проверке Арендодателем правильности использования Объекта Аренды.

6.2.10. Поддерживать территорию, прилегающую к Объекту аренды и земельный участок в надлежащем санитарном состоянии.

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

6.2.12. 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, проведения профилактического осмотра согласно с требованиями нормативно-правовых актов в сфере жилищно-коммунальных услуг.

6.2.13. Производить за счет собственных средств ремонт Объекта аренды.

6.2.14. Своевременно принимать меры по устранению выявленных неполадок, связанных с получением услуг, которые возникли по вине Собственника.

6.2.15. Своевременно проводить подготовку Объекта аренды и технического оборудования к эксплуатации в осенне-зимний период.

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

7. Ответственность и решение споров по Договору

7.1. За невыполнение или неподобающее выполнение обязательств по этому Договору стороны несут ответственность согласно действующему законодательству Украины.

7.2. В случае несвоевременного внесения платежей, указанных в п.3.1., арендатор обязан уплатить пеню из расчета 120% годовых учетной ставки Национального банка Украины, действующей на день возникновения долга или на день его (его части) погашения, в зависимости от того, которая из величин таких ставок является больше, за каждый календарный день просрочки даты уплаты.

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

7.4. 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), которая делает невозможным предоставление соответствующей услуги в соответствии с условиями договора.

9. Срок действия, условия изменения и прекращения Договора

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

9.2. 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 - до выполнения обязательств.

9.3. Изменения, дополнения или расторжение этого Договора допускаются по взаимному согласию сторон. Изменения и дополнения, которые предлагается внести, рассматриваются на протяжении одного месяца с даты их представления к рассмотрению другой стороной. По инициативе одной из сторон этот Договор может быть досрочно расторгнут по решению хозяйственного суда.

9.4. В случае отсутствия заявления одной из сторон о прекращении или изменении 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 г. Артемово, договор считается продолженным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены этим Договором.

9.5. Реорганизация Арендодателя или Арендатора, или 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.

9.6. 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 арендованного имущества в течение одного месяца с даты заключения договора.

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

9.9. Этот Договор заключен в 2-х (трех) 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.

11. Платежные и почтовые реквизиты сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
---------------------	------------------

Секретарь городского совета

И.Н. Зубова