

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Фонду державного
майна України
від 23 серпня 2000 р. № 1774

Зареєстровано в Міністерстві
юстиції України
21 грудня 2000 р.
за № 930/5151

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

Місто _____, _____ року
(число, місяць, рік)

(повна назва Орендодавця)

_____ (надалі - Орендодавець) в особі

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

що діє на підставі _____, з одного боку,
(назва документа, N наказу)

та _____
(повна назва особи Орендаря)

(надалі - Орендар) в особі _____,
(посада, прізвище, ім'я та по батькові)

що діє на підставі _____,
(статут, довіреність тощо)

з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає у строкове платне користування цілісний майновий комплекс

(державного підприємства / структурного підрозділу державного підприємства
"____"),

(повне

найменування)

місцезнаходження якого: _____
(далі - Підприємство). Склад і вартість Підприємства визначено відповідно до акта оцінки,

_____ (передавального, _____ розподільчого)
 балансу Підприємства, складеного станом на _____ 20__ року. Вартість
 Підприємства за актом оцінки становить _____ грн (без ПДВ).

1.2. Підприємство 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 в сумі - _____ грн. Орендар викупує на підставі договору купівлі-продажу, що укладається одночасно з підписанням цього Договору.

1.5. Цей Договір є підставою для виникнення у разі приватизації підприємства пріоритетних прав Орендаря на довгострокову оренду земельної(их) ділянки(нок), на якій (яких) розміщене Підприємство, з наступним викупом цієї ділянки відповідно до законодавства.

1.6. Після укладення цього Договору Орендар приєднує до свого майна Підприємство в установленому порядку.

1.7. Орендар виступає правонаступником усіх прав та обов'язків реорганізованого Підприємства.

(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 Підприємства).

1.8. Майно Підприємства враховується окремо від іншого майна Орендаря, на окремому балансі з зазначенням того, що це майно є орендованим.

2. Умови передачі та повернення орендованого майна Підприємства

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Підприємством у термін, указаний у договорі, але не раніше дати підписання сторонами цього Договору та акта приймання-передачі Підприємства.

2.2. Передача Підприємства в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це майно.

Власником Підприємства залишається держава, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Підприємства в оренду здійснюється за вартістю, визначеною в акті оцінки, складеному за Методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

2.4. Вартість майна Підприємства, яке Орендар повертає, визначається на підставі передавального балансу Підприємства та акта оцінки, складеного за даними інвентаризації на момент припинення дії цього Договору, звіреного з актом приймання-передачі Підприємства в оренду.

Орендар повертає Підприємство у порядку, визначеному чинним законодавством України та цим Договором.

Підприємство вважається поверненим з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі.

2.5. Передача Підприємства в оренду здійснюється з дотриманням прав кредиторів та заставоутримувачів Підприємства.

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) / за результатами конкурсу на право оренди Підприємства, 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.

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

3.2. 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.

3.3. Орендну плату у повному обсязі Орендар перераховує до державного бюджету щомісяця не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним.

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

3.5. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до державного бюджету з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення перерахування орендної плати.

3.6. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до 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. Для забезпечення повернення зазначених коштів сторони керуються вимогами постанови Кабінету Міністрів України від 16 лютого 2011 року № 106 "Деякі питання ведення обліку податків, зборів, платежів та інших доходів бюджету" (зі змінами) та Порядку повернення коштів, помилково або надміру зарахованих до державного та місцевих бюджетів, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 03 вересня 2013 року № 787, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25 вересня 2013 року за № 1650/24182.

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

У разі проведення конкурсу на право оренди Підприємства гарантійний внесок у розмірі шести стартових орендних плат зараховується в рахунок майбутніх платежів з орендної плати та перераховується до державного бюджету.

3.8. Закінчення, припинення (розірвання) строку дії цього Договору 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 Підприємства залишаються в розпорядженні Орендаря і використовуються для відновлення основних фондів.

4.2. Поліпшення орендованого майна Підприємства, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю держави.

4.3. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар звертається до Орендодавця згідно з Порядком надання орендарю згоди орендодавця державного майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого державного майна, затвердженим наказом Фонду державного майна України від 25 травня 2018 року № 686, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 11 червня 2018 року за № 711/32163.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване майно Підприємства 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).

{Абзац другий пункту 5.2 глави 5 виключено на підставі Наказу Фонду державного майна № 1113 від 27.08.2018}

{Абзац третій пункту 5.2 глави 5 виключено на підставі Наказу Фонду державного майна № 1113 від 27.08.2018}

5.3. Забезпечити збереження орендованого майна Підприємства, запобігати його пошкодженню і псуванню, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.4. Своєчасно здійснювати капітальний, поточний та інші види ремонтів орендованого майна Підприємства. Така умова цього Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень Підприємства і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.

5.5. Протягом 10 робочих днів від дати укладення цього Договору застрахувати майно Підприємства на суму, не меншу ніж вартість за 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 Підприємства було застрахованим, і надавати Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування (договорів страхування) і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів).

5.6. Забезпечувати Орендодавцю та уповноваженому органу управління (за його наявності) 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 орендоване майно Підприємства, у належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або його частини) орендованого майна Підприємства з вини Орендаря.

5.8. Протягом місяця після підписання цього Договору внести до державного бюджету завдаток, передбачений цим Договором. Після закінчення строку дії цього Договору 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. Щомісяця до 20 числа надавати Орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати за попередній місяць (копію платіжного доручення з відміткою обслуговувального банку про перерахування орендної плати до державного бюджету). На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків за орендними платежами і оформляти відповідні акти звіряння.

5.10. Забезпечувати дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

5.11. У разі реорганізації Орендаря, зміни рахунку, найменування, номера 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 Підприємства 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 Підприємства.

6.2. За письмовою згодою Орендодавця передавати нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно, яке входить до складу Підприємства, у суборенду за умови, що це не спричинить зміни мети оренди Підприємства. 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 Підприємства, здійснювати його реконструкцію, технічне переозброєння та інші поліпшення, що зумовлюють підвищення його вартості.

{Пункт 6.4 глави 6 виключено на підставі Наказу Фонду державного майна № 1113 від 27.08.2018}

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

{Пункт 6.5 глави 6 виключено на підставі Наказу Фонду державного майна № 1113 від 27.08.2018}

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду цілісний майновий комплекс згідно з цим Договором за актом приймання-передачі майна, який підписується одночасно з цим Договором.

7.2. Передати Орендарю на умовах довгострокового кредиту грошові кошти у сумі _____ грн.

7.3. Продати Орендарю інші матеріальні цінності на суму _____ грн.

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

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

{Абзац другий пункту 7.5 глави 7 виключено на підставі Наказу Фонду державного майна № 1113 від 27.08.2018}

7.6. У разі якщо Орендар не сплачує розмір орендної плати (повністю або частково) протягом трьох місяців підряд, а також у разі невиконання або неналежного виконання умов Договору вживати заходів відповідно до вимог законодавства щодо розірвання Договору та стягнення заборгованості.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати спільно з уповноваженим органом управління (за його наявності) виконання умов Договору та використання державного майна, переданого в оренду за Договором.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого майна Підприємства 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 чинним законодавством України.

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 з орендної плати 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 "___" _____ 200_ р. до "___" _____ 200_ р. включно.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку дії 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 іншої сторони. 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.

10.4. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано 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 Підприємства, зроблених Орендарем як за згодою, так і без згоди Орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для майна Підприємства, є власністю держави і компенсації не підлягає.

10.6. У разі якщо уповноважений орган управління Підприємством не попередив Орендаря про намір використовувати Підприємство або орендоване майно Підприємства для власних потреб за три місяці до закінчення строку дії цього Договору, Орендар, який належним

чином виконував свої обов'язки за цим Договором, має право продовжити його на новий строк відповідно до вимог цього Договору.

У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення або зміну цього Договору після закінчення строку його чинності протягом одного місяця цей Договір підлягає продовженню на той самий строк і на тих самих умовах, які було передбачено цим Договором, з урахуванням змін у законодавстві на дату продовження цього Договору. Зазначені дії оформляються договором про внесення змін до цього Договору, який є невід'ємною частиною цього Договору.

10.7. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

закінчення строку, на який його було укладено;

приватизації Підприємства за участю Орендаря;

загибелі Підприємства;

достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;

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

10.8. Сторони погоджуються, що цей Договір буде достроково розірвано на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:

користується майном Підприємства не відповідно до умов цього Договору;

погіршує стан майна Підприємства та іншого обладнання;

не сплачує орендну плату протягом трьох місяців підряд;

не здійснює згідно з умовами цього Договору ремонт майна Підприємства;

без письмового дозволу Орендодавця передав майно Підприємства у користування іншій особі;

перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або уповноваженого органу управління здійснювати контроль за використанням майна Підприємства, виконанням умов цього Договору.

10.9. Якщо Орендар не виконує зобов'язання щодо повернення Підприємства відповідно до порядку, визначеного пунктом 2.4 глави 2 цього Договору, Орендодавець вимагає від Орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної орендної плати за останній повний місяць оренди за весь час, починаючи від дати припинення або розірвання цього Договору до підписання акта приймання-передавання (включно), який підтверджує фактичне повернення Підприємства.

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

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

11. Місцезнаходження, платіжні реквізити та підписи Сторін

Орендодавець _____

Орендар _____

12. Додатки

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

12.1. Розрахунок орендної плати;

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

12.3. Акт приймання-передачі орендованого майна;

12.4. Договір купівлі-продажу оборотних матеріальних засобів від "___" _____ 200_ р.;

12.5. Кредитний договір грошових коштів та цінних паперів від "___" _____ 200_ р.

Орендодавець

М.П. (за наявності)

Орендар

М.П. (за наявності)

{Договір із змінами, внесеними згідно з Наказами Фонду державного майна № 276 від 05.03.2013, № 1113 від 27.08.2018, № 452 від 13.05.2019}

Заступник директора Департаменту

Я. Усенко