



**ЛЕБЕДИНСЬКА МІСЬКА РАДА
СУМСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**ВОСЬМЕ СКЛИКАННЯ
СІМДЕСЯТ ШОСТА СЕСІЯ**

РІШЕННЯ

14.05.2026
м. Лебедин

№ 1980-МР

Про затвердження примірного договору оренди нерухомого майна, іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності

Керуючись частиною першою статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статтею 16 Закону України «Про оренду державного і комунального майна», постановою Кабінету Міністрів України від 12 серпня 2020 р. № 820 «Про затвердження примірних договорів оренди державного майна» (зі змінами від 17.12.2025 № 1671), з метою встановлення єдиних вимог до оформлення договірних відносин у сфері оренди комунального майна Лебединської міської територіальної громади, Лебединська міська рада **в и р і ш и л а:**

1. Затвердити примірний договір оренди нерухомого майна, іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності (додається).

2. Визнати таким, що втратило чинність, рішення двадцять третьої сесії Лебединської міської ради восьмого скликання від 20.05.2022 № 498-МР «Про затвердження примірних договорів оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності».

3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію з питань планування, бюджету, фінансів, ринкових реформ і управління комунальною власністю (голова комісії Карпенко О.В.).

Секретар ради

Світлана ГОРОШКО

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення сімдесят шостої сесії
Лебединської міської ради
восьмого скликання

14 травня 2026 року № 1980-МР

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР
оренди нерухомого майна, іншого окремого індивідуально визначеного
майна, що належить до комунальної власності

_____ 20__ р.
(місце укладення договору)

Орендодавець _____
(найменування)
_____ в особі _____,
(код згідно з ЄДРПОУ) (посада, власне ім'я та прізвище)

що діє на підставі _____
(назва, дата, номер документа, найменування особи, якою він виданий)
адреса електронної пошти: _____,
адреса місцезнаходження: _____,
банківські реквізити¹: _____,

Балансоутримувач² _____
(найменування)
_____ в особі _____,
(код згідно з ЄДРПОУ) (посада, власне ім'я та прізвище)

що діє на підставі _____
(назва, дата, номер документа, найменування особи, якою він виданий)
адреса електронної пошти: _____,
адреса місцезнаходження: _____,
банківські реквізити: _____;

Орендар _____
(найменування / власне ім'я та прізвище)

_____ (код згідно з ЄДРПОУ/реєстраційний номер облікової картки платника податків³)
в особі (за наявності представника) _____
(власне ім'я та прізвище)

що діє на підставі _____,
(назва, дата, номер документа, найменування особи, якою він виданий)
адреса електронної пошти: _____,
адреса місцезнаходження/місця проживання: _____,
банківські реквізити: _____,

який є: переможцем аукціону від __ ____ 20__ р. № ____ ; / особою, яка
відповідно до абзацу ____ частини ____ статті 15 Закону України «Про оренду
державного та комунального майна» (далі — Закон) має право на отримання
комунального майна в оренду без проведення аукціону (далі — сторони), уклали цей
договір про таке.

I. Предмет договору

1. Орендодавець і Балансоутримувач передають, а Орендар приймає у строкове платне користування комунальне майно, а саме⁴:

_____ ,
інформація про яке опублікована в електронній торговій системі (ідентифікатор об'єкта: _____) (далі — майно).

2. Вартість майна для цілей страхування становить: _____
(_____) гривень _____ копійок.
(пункт 175 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 р. № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна»)

II. Права та обов'язки сторін

1. Орендар зобов'язаний⁵:

сплачувати орендну плату у порядку та строки, встановлені цим договором, у розмірі: _____ (_____) гривень _____ копійок на місяць/рік/за весь строк оренди;

використовувати майно з метою: _____ ;

використовувати майно за таким графіком:

Понеділок	Вівторок	Середа	Четвер	П'ятниця	Субота	Неділя

не пізніше дня підписання договору оплатити витрати на⁶ визначення ринкової (оціночної) вартості майна/проведення переоцінки майна у сумі _____
(_____) гривень _____ копійок;

у день підписання договору прийняти у Балансоутримувача майно за актом приймання-передачі;

у день підписання договору сплатити на рахунок Орендодавця забезпечувальний депозит у розмірі тримісячної орендної плати, встановленої цим договором⁷;

застрахувати майно на суму, визначену пунктом 2 розділу I цього договору, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, у порядку, встановленому законодавством;

забезпечувати збереження майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати майно у стані, не гіршому, ніж на момент його передачі в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу;

забезпечувати представникам Орендодавця та Балансоутримувача доступ до майна у робочі дні у робочий час з метою здійснення контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього договору у порядку, встановленому законодавством;

у разі припинення цього договору, повернути майно Балансоутримувачу у порядку, встановленому цим договором.

2. Орендар має право:

володіти та користуватися майном відповідно до умов цього договору та законодавства;

вимагати від Балансоутримувача передачі йому майна або усунення перешкод у користуванні майном;

за окремим рішенням виконавчого комітету Лебединської міської ради передати майно в суборенду у порядку, встановленому законодавством;

за власний рахунок проводити поточний та капітальний ремонт, здійснювати невід'ємні поліпшення майна у порядку, встановленому чинним законодавством України, що не підлягатимуть відшкодуванню;

3. Балансоутримувач зобов'язаний передати Орендарю майно у день підписання цього договору за актом приймання-передачі та не вчиняти дій, які перешкоджають орендареві користуватися майном;

4. Балансоутримувач та Орендодавець мають право вимагати від Орендаря виконання зобов'язань, установлених цим договором, та здійснювати контроль за використанням майна, виконанням умов цього договору у порядку, встановленому чинним законодавством України;

5. Орендодавець зобов'язаний повернути Орендарю сплачений ним забезпечувальний депозит за вирахуванням заборгованості Орендаря з орендної плати протягом семи робочих днів з моменту отримання акту повернення майна з оренди, якщо інше не встановлено цим пунктом.

У першу чергу вираховується заборгованість Орендаря з орендної плати перед бюджетом Лебединської міської територіальної громади.

Якщо цей договір припинено у зв'язку з настанням обставин, установлених абзацами третім, четвертим, шостим та восьмим частини першої статті 24 Закону, строк повернення забезпечувального депозиту становить сім робочих днів з моменту припинення договору.

Якщо цей договір припинено у зв'язку із припинення юридичної особи-орендаря або визнання її банкрутом, забезпечувальний депозит протягом семи робочих днів з моменту припинення цього договору перераховується до бюджету Лебединської міської територіальної громади.

6. Сторони мають також інші права та обов'язки, встановлені цим договором.

III. Порядок сплати орендної плати

1. Орендар сплачує орендну плату до бюджету Лебединської міської територіальної громади та Балансоутримувачу у співвідношенні, визначеному рішенням Лебединської міської ради, за попередній місяць оренди до 15 числа поточного місяця.

Орендар сплачує на рахунок Балансоутримувача належну йому частину орендної плати. Податок на додану вартість нараховується на загальну суму орендної плати відповідно до вимог чинного законодавства України.

Частина орендної плати, яка спрямовується до бюджету Лебединської міської територіальної громади, сплачується Орендарем на бюджетний рахунок для зарахування надходжень від орендної плати за комунальне майно, відкритий органом Казначейства за місцезнаходженням майна.

Якщо строк оренди, встановлений цим договором, становить менше місяця або річна орендна плата, визначена цим договором, становить 1 (одну) гривню, Орендар сплачує орендну плату протягом 10 робочих днів з дня укладення цього договору.

2. Коригування орендної плати на індекс інфляції здійснюється Балансоутримувачем щомісяця.

3. На суму заборгованості Орендаря зі сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення сплати орендної плати.

4. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до бюджету Лебединської міської територіальної громади або Балансоутримувачу, зараховується в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого зарахування у зв'язку з припиненням цього договору — повертається Орендарю.

5. Сторони зобов'язані проводити звіряння взаєморозрахунків на вимогу однієї із сторін і оформляти акти звіряння.

IV. Повернення майна з оренди

1 Орендар протягом трьох робочих днів з моменту припинення цього договору зобов'язаний звільнити майно від власних речей та повернути його Балансоутримувачу, що оформлюється актом повернення майна з оренди, який складається Балансоутримувачем та підписується Орендарем та Балансоутримувачем у трьох примірниках. Один примірник підписаного акту повернення майна з оренди Балансоутримувач надсилає Орендодавцю не пізніше наступного робочого дня після його підписання.

Якщо Орендар звільнив майно від власних речей, проте з незалежних від нього обставин не може підписати акт повернення майна з оренди, Балансоутримувач протягом трьох робочих днів з дня припинення цього договору здійснює огляд майна, складає та підписує три примірники акту повернення майна з оренди, надсилає по одному примірнику Орендарю та Орендодавцю.

Якщо Орендар протягом трьох робочих днів з моменту припинення цього договору не звільнив майно від власних речей та/або створює перешкоди у доступі до майна з метою його огляду, Балансоутримувач на четвертий робочий день повідомляє про це Орендодавця.

Якщо Балансоутримувач не склав або не підписав акт повернення майна з оренди у строк, встановлений абзацом першим цього пункту, Орендар на четвертий робочий день після припинення договору зобов'язаний скласти акт повернення майна з оренди у трьох примірниках і надіслати по одному підписаному ним примірнику Балансоутримувачу та Орендодавцю.

Акт повернення майна з оренди не складається у разі припинення цього договору з підстав, установлених абзацами третім-восьмим частини першої статті 24 Закону.

2. Майно вважається повернутим з оренди після припинення цього договору з дня:

підписання Балансоутримувачем та Орендарем акту повернення майна з оренди;
підписання акту повернення майна з оренди Балансоутримувачем у випадку, встановленому абзацом другим пункту 1 розділу IV цього договору;

підписання акту повернення майна з оренди Орендарем у випадку, встановленому абзацом четвертим пункту 1 розділу IV цього договору;

настання обставин, визначених абзацами третім-восьмим частини першої статті 24 Закону;

3. Орендар, який не повертає майно у порядку, встановленому цим договором, сплачує до бюджету Лебединської міської територіальної громади неустойку в розмірі подвійної орендної плати за кожний день прострочення виконання зобов'язання з повернення майна.

V. Відшкодування витрат на утримання майна

Балансоутримувач та Орендар зобов'язані протягом десяти робочих днів з дати укладення цього договору укласти договір, предметом якого є відшкодування Орендарем витрат Балансоутримувача на оплату спожитих комунальних послуг, якими забезпечене майно за договорами про їх надання, та земельного податку.

Розмір відшкодування встановлюється у розмірі ціни спожитої кількості одиниць виміру обсягу отриманої комунальної послуги, визначеної відповідно до показань вузла обліку, пропорційно площі майна до загальної площі нерухомості, вимірювання обсягу споживання якої здійснює такий вузол обліку.

До розміру відшкодування додається місячний розмір земельного податку, який підлягає сплаті Балансоутримувачем за земельну ділянку, на якій розташоване майно. Розмір відшкодування визначається пропорційно площі забудови будівлі (споруди) до загальної площі земельної ділянки. Якщо майно є частиною будівлі (споруди), розмір відшкодування земельного податку зменшується пропорційно площі майна до загальної площі будівлі (споруди).

До розміру відшкодування додаються фактично здійснені Балансоутримувачем щодо майна витрати на виконання робіт (надання послуг), передбачених обов'язковим переліком послуг, витрати на які включаються до складу витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, встановлених Міністерством розвитку громад та територій України. Такі витрати визначаються пропорційно площі майна до загальної площі будівлі (споруди), в якій воно розташовано.

Включення до договору про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг Орендарю витрат, не встановлених цим пунктом, не допускається.

Орендар має право укладати договори на постачання комунальних послуг безпосередньо з їх надавачами за наявності такої технічної можливості. Витрати, пов'язані з укладенням цих договорів та встановленням відповідних вузлів обліку, несе Орендар. Орендар зобов'язаний надавати Балансоутримувачу копії укладених договорів протягом трьох робочих днів з дати їх укладення. Витрати на оплату комунальних послуг, щодо яких Орендарем укладено договір безпосередньо з їх постачальником, не підлягають компенсації Балансоутримувачу.

Орендар відшкодовує Балансоутримувачу витрати за комунальні послуги та земельний податок у розмірах, встановлених абзацами третім і четвертим цього розділу, за період між датою підписання акту приймання-передачі майна та датою укладення договору, визначеного абзацом першим цього розділу.

VI. Відповідальність і вирішення спорів за цим договором

1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим договором сторони несуть відповідальність згідно із законодавством та цим договором.

Орендар відшкодовує всі збитки, завдані з його вини Балансоутримувачу або Орендодавцю, а також збитки, що виникли внаслідок невиконання або неналежного виконання ним умов цього договору. Орендар є відповідальним за підтримання належного технічного стану майна протягом строку дії договору.

2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця та Балансоутримувача, 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 майно.

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

VII. Строк оренди та зміна умов договору

1. Строк оренди за цим договором становить: __ років __ місяців _ днів.

Орендар вступає у строкове платне користування майном у день підписання акту приймання-передачі майна.

Умови цього договору зберігають силу протягом усього строку дії цього договору, в тому числі у разі, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині невиконаних зобов'язань за цим договором — до їх виконання.

2. Продовження цього договору здійснюється з урахуванням вимог, установлених статтею 18 Закону та Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 р. № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна»;

3. Зміни і доповнення до цього договору вносяться до закінчення строку його дії за взаємною згодою сторін з урахуванням умов та обмежень, встановлених статтею 16 Закону та Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 р. № 483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», шляхом укладення додаткової угоди про внесення змін і доповнень у письмовій формі, які підписуються сторонами та є невід'ємними частинами цього договору.

4. Цей договір є чинним для нового власника майна (його правонаступника). Перехід права власності на орендоване майно третім особам не є підставою для зміни або припинення дії цього договору, якщо інше не передбачено цим договором.

VIII. Припинення договору

1. Цей договір припиняється у випадках, передбачених частиною першою статті 24 Закону.

Цей договір може бути достроково припинений за згодою сторін. Цей договір може бути достроково припинений за рішенням суду та з інших підстав, передбачених цим договором.

2. Орендодавець має право відмовитися від цього договору і вимагати повернення майна, якщо:

сумарна заборгованість Орендаря з орендної плати більша або дорівнює орендній платі за три місяці;

Орендар не приймає майно у Балансоутримувача за актом приймання-передачі;

Орендар надав недостовірну інформацію про право бути орендарем відповідно до положень частин третьої і четвертої статті 4 Закону.

3. Орендар має право відмовитися від цього договору, якщо Балансоутримувач не передає йому майно в порядку, встановленому цим договором.

4. У разі відмови Орендодавця або Орендаря від цього договору договір є розірваним з моменту одержання іншими сторонами письмового повідомлення про відмову від цього договору в порядку, визначеному цим договором.

5. Орендодавець має право вимагати розірвання цього договору, якщо Орендар:

передав майно, його частину в користування іншій особі, крім випадків, коли Орендар, який має право на передачу майна в суборенду, передав майно в суборенду особі, яка відповідає вимогам статті 4 Закону і надав Орендодавцю копію договору суборенди для оприлюднення в електронній торговій системі;

не виконує зобов'язання, встановлені пунктом 1 розділу II цього договору.

6. Орендар має право вимагати розірвання цього договору, якщо Балансоутримувач створює йому перешкоди у користуванні майном.

7. Сторона письмово повідомляє інші сторони цього договору про наявність обставин, які надають їй право вимагати розірвання цього договору в порядку, встановленому цим договором.

Якщо протягом 10 робочих днів з дня отримання повідомлення сторони про наявність обставин, які надають їй право вимагати розірвання цього договору, інші сторони не усунуть зазначені обставини або якщо їх усунення неможливе, між сторонами укладається угода про розірвання цього договору.

Якщо сторони не досягли згоди щодо розірвання цього договору у зв'язку з наявністю обставин, які дають одній із сторін право вимагати його розірвання, договір може бути розірваний за рішенням суду на вимогу такої сторони.

ІХ. Порядок взаємного інформування сторін

1. Кожна зі сторін повідомляє іншій інформацію, пов'язану з виконанням цього договору, в один з таких способів на власний вибір, якщо інше не передбачено окремими положеннями цього договору або законом, а саме шляхом:

надсилання документа в паперовій формі реєстрованим поштовим відправленням на адресу сторони, зазначену в цьому договорі, або

надсилання електронного документа з накладеним відповідно до Закону України «Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги» електронним підписом уповноваженої особи сторони-відправника на зазначену в цьому договорі адресу електронної пошти сторони-одержувача.

2. Моментом отримання стороною інформації, пов'язаної з виконанням умов цього договору, є:

день надсилання електронного документа з накладеним відповідно до Закону України «Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги» електронним підписом уповноваженої особи сторони-відправника на зазначену в цьому договорі адресу електронної пошти сторони-одержувача;

день отримання стороною реєстрованого поштового відправлення, зазначений у повідомленні про його вручення, або день відмови сторони від отримання реєстрованого поштового відправлення, зазначений на такому поштовому відправленні/повідомленні про його надходження;

день повернення реєстрованого поштового відправлення стороні-відправнику у зв'язку з відсутністю адресата або закінченням встановленого строку зберігання поштового відправлення.

Х. Прикінцеві положення

1. Сторона цього договору зобов'язана письмово повідомити іншим сторонам договору про зміни в її найменуванні, місцезнаходженні, банківських реквізитах, адресі електронної пошти протягом двох робочих днів з дати їх настання;

2. Якщо цей договір підлягає нотаріальному посвідченню, витрати на таке посвідчення несе Орендар;

3. Заміна сторони цього договору здійснюється шляхом внесення змін до нього.
У разі реорганізації Орендаря, договір оренди є чинним для відповідного правонаступника юридичної особи-Орендаря.

Заміна Орендаря інша, ніж передбачена цим пунктом, не допускається.

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

Підписи сторін

Від Орендаря: _____

Від Орендодавця: _____

Від Балансоутримувача: _____

¹Зазначається рахунок для сплати забезпечувального депозиту.

²Якщо балансоутримувач є орендодавцем, — щодо інформації про балансоутримувача зазначається: «Орендодавець є балансоутримувачем об'єкта оренди».

³Серія (за наявності) та номер паспорта для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті.

⁴Зазначається опис об'єкта оренди відповідно до інформації, опублікованої в електронній торговій системі.

⁵До переліку обов'язків орендаря також додаються зобов'язання, встановлені додатковими умовами оренди, визначеними відповідно до законодавства. Обов'язки, які не застосовуються до орендаря, виключаються.

⁶Якщо орендарем є бюджетна установа, то встановлюється 10-денний строк для виконання такого зобов'язання.

⁷У разі, коли річна орендна плата, визначена цим договором, становить 1 (одну) гривню, забезпечувальний депозит не сплачується, а цей пункт у договорі не зазначається.

Секретар ради

Світлана ГОРОШКО

**Начальник управління економічного
розвитку і торгівлі виконавчого комітету
Лебединської міської ради**

Юрій МАГАЛЯС