

БАРАНІВСЬКА МІСЬКА РАДА

РІШЕННЯ

18 сесія 8 скликання

від 14 березня 2018 року

№ 1035

Про затвердження Положення про оренду комунального майна Баранівської міської об'єднаної територіальної громади (проект регуляторного акту)

З метою ефективного використання майна комунальної власності Баранівської міської об'єднаної територіальної громади, переданого в оренду, розрахунку орендної плати за зазначене майно, пропорційного її з метою подальшого удосконалення орендних відносин, оптимізації надходжень до міського бюджету, відповідно до пункту 2 статті 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», постанови Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 року № 786 «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу» зі змінами, керуючись статтею 25 та частиною шостою статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Положення про оренду комунального майна Баранівської міської об'єднаної територіальної громади згідно з додатком 1.
2. Затвердити Порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна Баранівської об'єднаної територіальної громади згідно з додатком 2.
3. Затвердити Методику розрахунку і порядку використання орендної плати за користування майном комунальної власності Баранівської міської об'єднаної територіальної громади згідно з додатком 3.
4. Затвердити Типовий договір оренди комунального майна Баранівської міської об'єднаної територіальної громади в оренду згідно з додатком 4.
5. Визнати таким, що втратили чинність рішення Баранівської міської ради від 7 грудня 2011 року № 592 "Про затвердження Методики розрахунку орендної плати за майно, що належить до комунальної власності територіальної громади м.Баранівка".
6. Визнати таким, що втратило чинність рішення Баранівської міської ради від 04.03.2015 року №1873 «Про затвердження Порядку проведення конкурсу на право оренди майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Баранівка Житомирської області.
6. Офіційно оприлюднити це рішення на веб-сайті Баранівської міської ради.
7. Рішення набуває чинності з дня його офіційного оприлюднення.
8. Контроль за виконанням цього рішення покласти на заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів міської ради Савчука В.А. та на комісію з бюджетно – фінансових , економічних питань, комунального майна та інвестицій.

Міський
А.О.Душко

ГОЛОВА

Додаток 1

Положення
про оренду комунального майна Баранівської міської об'єднаної
територіальної громади

1. Загальні положення

1.1. Положення про порядок передачі в оренду об'єктів комунальної власності Баранівської міської об'єднаної територіальної громади (далі - Положення) регулює відносини щодо оренди об'єктів комунальної власності, визначає основні принципи, порядок та правила передачі в оренду об'єктів комунальної власності обов'язкові для виконання всіма підприємствами, установами та організаціями комунальної форми власності, що розташовуються на території Баранівської міської ради.

1.2. Положення розроблено відповідно до ст. 26, 60 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", Закону України "Про оренду державного та комунального майна", з урахуванням Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та інших нормативно-правових актів чинного законодавства.

1.3. Орендою є засноване на договорі строкове платне користування об'єктами, необхідними орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

1.4. Відносини щодо оренди об'єктів комунальної власності регулюються договором оренди, цим Положенням та іншими нормативно-правовими актами України.

2. Об'єкти оренди

2.1. Об'єктами оренди є:

- цілісні майнові комплекси комунальних підприємств та їх структурні підрозділи;
- нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення);
- окреме індивідуально визначене майно (транспорт, обладнання, устаткування та інше);
- нерухоме майно, що не використовується за для здійснення своїх функцій, може бути передано в оренду без права викупу орендарем та передачі в суборенду;

2.2. Мінімальна площа об'єкта, який пропонується для надання в оренду, становить 1 кв. м.;

2.3. Нерухоме майно (будівля, споруда, приміщення (чи його частина), може передаватися в оренду при умові, що воно вільне і на нього є:

- технічний паспорт;
- незалежна (експертна) оцінка майна;
- свідоцтво про право власності (на всю будівлю чи тільки на об'єкт оренди).

3. Орендодавці

3.1. Від імені Баранівської міської об'єднаної територіальної громади, повноваження орендодавця щодо нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень) здійснює сесія міської ради.

3.2. Від імені Баранівської міської об'єднаної територіальної громади, повноваження орендодавця щодо нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень), термін оренди яких складає не більше п'яти днів (в тому числі для розміщення виставок, експозицій, виставок-продажу, організації концертів та іншу видовищно-розважальну діяльність), здійснюють комунальні підприємства, установи, організації на балансі яких знаходяться об'єкти оренди.

3.3. Від імені Баранівської об'єднаної територіальної громади, повноваження орендодавця окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого майна), здійснює сесія міської ради.

4. Орендарі

4.1. Орендарями майна можуть бути господарські товариства, створені членами трудового колективу комунального підприємства Баранівської міської об'єднаної територіальної громади, його структурного підрозділу, інші юридичні особи та громадяни України, фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства.

4.2. Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди комунального майна з метою використання його для підприємницької діяльності, до укладення договору оренди зобов'язана зареєструватись як суб'єкт підприємницької діяльності.

4.3. Особливості оренди майна для здійснення підприємницької та іншої діяльності громадянами та юридичними особами іноземних держав та особами без громадянства визначаються законодавством України.

5. Ініціатива щодо оренди майна та порядок його передачі

5.1. Ініціатива щодо оренди майна може виходити від:

- фізичних та юридичних осіб, які можуть бути орендарями;
- пропозиція може надходити від орендодавців, зазначених у п.2 даного Положення;
- підприємств;
- структурних підрозділів міської ради.

5.2. Фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди (далі - потенційні орендарі), надають заяву про оренду та документи орендодавцю.

5.3. У разі надходження однієї заяви про оренду певного об'єкта оренди, а іншої - про оренду частини цього об'єкта, орендодавець розглядає заяву про передачу в оренду всього об'єкта, про що повідомляє іншого заявника.

5.4. Заяви про оренду реєструються відповідним орендодавцем.

5.5. Орендодавець впродовж п'яти робочих днів після дати реєстрації заяви направляє для розміщення в газеті "Баранівські факти", на офіційному веб-сайті Баранівської міської ради оголошення про намір передати майно в оренду або відмовляють в укладенні договору оренди і повідомляють про це заявнику.

У разі відсутності коштів у орендодавця публікація оголошення може бути здійснена за рахунок заявника або орендодавця з подальшою компенсацією орендарем витрат на публікацію.

Оголошення про намір передати майно в оренду повинно містити таку інформацію:

- характеристика об'єкта оренди (адреса, площа, вартість, орендна плата);
- найменування та місцезнаходження балансоутримувача;
- цільове використання об'єкта оренди, запропоноване потенційним орендарем або ініціатором, строк оренди та орендну ставку, визначену згідно з Методики розрахунку орендної плати за майно Баранівської об'єднаної територіальної громади, яке передається в оренду (далі - Методика), у відсотках та орендну плату за місяць.

Протягом 10 робочих днів з дня, наступного після розміщення оголошення, орендодавець приймає заяви про намір взяти майно в оренду. Заяви про намір взяти в оренду майно подаються в довільній формі.

Протягом п'яти робочих днів після закінчення строку приймання заяв про намір взяти майно в оренду щодо нежитлових приміщень загальною площею до 200,00 кв. м включно або окремого індивідуально визначеного майна орендодавець направляє на розгляд до комісії Баранівської міської ради, яка затверджується розпорядженням Баранівського міського голови на кожен об'єкт оренди окремо, інформацію про результати вивчення попиту та пропозиції щодо укладання договору оренди.

У разі, якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться і договір оренди укладається із заявником. У разі надходження двох і більше заяв орендодавець оголошує конкурс на право оренди.

Протягом 10 робочих днів після публікації оголошення про намір передати майно в оренду балансоутримувачі за заявами потенційних орендарів ознайомлюють їх з об'єктом оренди.

5.6. Особливості розгляду заяв про оренду без проведення конкурсу та прийняття рішень щодо передачі майна в оренду без проведення конкурсу встановлені пунктом 8 цього Положення.

5.7. Орендодавець може відмовити в укладенні договору оренди у разі, якщо:

- прийнято рішення про приватизацію об'єкта оренди;
- прийнято рішення про укладення договору оренди майна з бюджетною установою;
- не прийнято відповідне рішення Баранівською міською радою;
- майно необхідне для власних потреб Баранівської об'єднаної територіальної громади ;
- є інші підстави, передбачені законом.

5.8. Після отримання рішення про передачу в оренду майна орендодавець в термін, що не перевищує 10 робочих днів, письмово повідомляє єдиного претендента про прийняте рішення.

6. Оцінка об'єкта оренди

6.1. Оцінка об'єкта оренди здійснюється відповідно до Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої Кабінетом Міністрів України (далі – Методика оцінки об'єктів оренди).

6.2. Оцінка об'єкта оренди передуює укладенню договору оренди. У разі якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження (поновлення) договору оренди проводиться оцінка об'єкта оренди. При цьому, якщо розмір орендної плати, визначений на підставі нової незалежної оцінки, менший за розмір орендної плати за останній місяць оренди, він не змінюється. На підставі рішення міської ради щодо окремих об'єктів комунального майна, які передані в оренду, може проводитися переоцінка, результати якої є підставою для розрахунку розміру орендної плати (зміни раніше визначеного розміру орендної плати).

6.3. Порядок проведення оцінки майна регулюється Законом України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" та іншими нормативно-правовими актами з оцінки майна.

6.4. Незалежна оцінка об'єкта оренди у випадках, встановлених Методикою оцінки об'єктів оренди, здійснюється суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання на підставі договору на проведення оцінки майна, укладеного між замовником оцінки - ініціатором щодо оренди майна (у випадках продовження (поновлення) дії договору оренди - орендарем) (далі - Замовник), суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання.

6.5. Датою незалежної оцінки є останнє число місяця, який передуює місяцю, у якому подається заява про оренду майна (продовження (поновлення) дії договору оренди).

6.6. У разі коли Методикою розрахунку орендної плати за майно Баранівської міської об'єднаної територіальної громади, яке передається в оренду, не передбачене проведення незалежної оцінки нерухомого майна, для відображення в договорі оренди вартості об'єкта оренди здійснюється стандартизована оцінка зазначеного майна.

Стандартизовану оцінку майна здійснює комісія із проведення стандартизованої оцінки об'єктів оренди, яка проводить оцінку майна за залишковою вартістю на підставі даних бухгалтерського обліку, утворена балансоутримувачем орендованого майна за дорученням міської ради щодо майна, яке передане їм до сфери управління.

Результати проведення стандартизованої оцінки оформлюються актом оцінки нерухомого майна за формою, встановленою Методикою оцінки об'єктів оренди.

6.7. Суб'єкт, який замовляє оцінку майна - забезпечує рецензування звітів про оцінку майна та актів оцінки нерухомого майна відповідно до законодавства України.

6.8. Висновок про вартість майна або акт оцінки нерухомого майна за наявності позитивного загального висновку рецензента про відповідність такого звіту вимогам нормативно-правових актів з питань оцінки майна затверджується рішенням сесії Баранівської міської ради, скріплюється печаткою та використовується для розрахунку розміру орендної плати, стартової орендної плати у разі проведення конкурсу та/або зазначення вартості об'єкта оренди у договорі.

Результати незалежної оцінки є чинними протягом шести місяців від дати оцінки.

Звіт з незалежної оцінки зберігається у орендодавця протягом 3-х років після закінчення дії договору оренди.

7. Орендна плата та інші платежі

7.1. Орендна плата є обов'язковим фіксованим платежем. Розмір орендної плати встановлюється договором оренди, укладеним між Орендодавцем та Орендарем відповідно до даного Положення. Строки внесення орендної плати та її розмір, визначені згідно з цим Положенням, зазначаються у договорі оренди.

Початок нарахування орендної плати та інших платежів, пов'язаних з орендою майна, починається з дати підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди, який підписується орендодавцем та орендарем .

Нарахування орендної плати припиняється у разі припинення договору оренди з дати підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди орендарем та орендодавцем.

7.2. Розмір орендної плати визначається:

- у разі передачі в оренду майна на конкурсних засадах відповідно до конкурсних пропозицій переможця конкурсу на право оренди;

- в інших випадках згідно з Методикою розрахунку орендної плати за майно Баранівської об'єднаної територіальної громади, яке передається в оренду.

7.3. Баранівська міська рада є отримувачем орендної плати.

7.4. Орендар за користування об'єктом оренди сплачує орендну плату, витрати Баранівської міської ради та/або балансоутримувача на утримання орендованого майна та інші платежі, зазначені у підпункті 6.5 цього Положення, незалежно від результатів господарської діяльності.

У разі несвоєчасної сплати орендної плати орендар сплачує пеню. Розмір пені визначається в договорі оренди і не може перевищувати розміру, встановленого законодавством. Пеня зараховується на рахунок Баранівської міської ради.

7.5. Крім орендної плати орендар сплачує:

- податки та збори у розмірах та порядку, визначених законодавством України;

- компенсацію витрат Баранівської міської ради за користування земельною ділянкою, на якій розташований об'єкт оренди, та плату за комунальні послуги відповідно до договору, який укладається між орендарем та орендодавцем або відповідними особами, що надають такі послуги, а у разі встановлення орендної плати у розмірі 1 гривня на рік, експлуатаційні витрати орендодавця відповідно до договору, який укладається між орендарем та орендодавцем;

- послуги страховика.

7.6. Розмір орендної плати може бути змінений:

- за погодженням сторін;

- у разі використання за іншим цільовим призначенням об'єкта оренди за погодженням сторін;

- на вимогу однієї з сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, передбачених законодавством України;

- в односторонньому порядку протягом терміну дії договору оренди, у разі Положення та в інших випадках, передбачених законодавчими актами України та рішеннями Баранівської міської ради.

7.7. У разі якщо орендар не може використовувати орендоване майно у зв'язку з необхідністю проведення ремонтних робіт, за його клопотанням рішенням орендодавця на

період виконання ремонтних робіт орендна плата може бути зменшена на 50 відсотків для об'єктів площею до 150 кв. м на строк не більше 3 місяців, а для об'єктів площею більше 150 кв. м на строк не більше 6 місяців.

Інформація щодо неможливості використання орендованого майна підтверджується відповідним актом, складеним орендарем та балансоутримувачем.

Зменшена орендна плата, передбачена цим пунктом, може бути встановлена один раз протягом строку дії договору оренди.

7.8. Перерахунок орендної плати здійснюється орендодавцем після надання орендарем документів, що засвідчують обсяг виконаних робіт, дати початку та закінчення ремонтних робіт.

8. Порядок проведення конкурсу на право оренди нерухомого майна

8.1. Конкурс на право оренди нерухомого майна (надалі-Конкурс) проводиться за наявності заяв про оренду від двох і більше фізичних та/або юридичних осіб (надалі - Учасники).

8.1.1. Конкурс також може проводитися за ініціативою орендодавця.

8.2. Конкурс полягає у визначенні орендаря, який запропонує найбільшу орендну плату та найкращі умови подальшої експлуатації об'єкта, що є основними критеріями.

8.3. Конкурсні умови на право оренди нерухомого майна визначаються орендодавцем з врахуванням пропозицій виконавчих органів міської ради та балансоутримувачів.

8.4. Конкурс оголошується орендодавцем.

8.5. Оголошення про конкурс публікується в газеті «Баранівські факти» та на офіційному сайті Баранівської міської ради і повинно містити такі відомості:

а) інформацію про об'єкт (назва, місцезнаходження та характеристика);

б) початковий (стартовий) розмір ставки орендної плати;

в) конкурсні умови;

г) кінцевий термін прийняття пропозицій учасників конкурсу;

д) дату, час і місце проведення конкурсу;

е) перелік документів, які подаються претендентами для участі у конкурсі;

ж) іншу інформацію (за наявності).

9. Умови та процедура проведення конкурсу

9.1. Для участі в Конкурсі учасник подає на розгляд Комісії такі матеріали:

9.1.1. Заяву на участь у Конкурсі (у формі, визначеній орендодавцем).

9.1.2. Відомості про учасника:

а) належним чином оформлену довіреність (для уповноваженої особи-представника);

б) копії установчих документів (для юридичних осіб);

в) копію виписки, або витягу з Єдиного державного реєстру юридичних та фізичних осіб – підприємців;

г) копії паспорта (1, 2, 11 стор.) та довідки про присвоєння ідентифікаційного номера (для фізичної особи);

д) копію довідки про взяття на облік платника податку;

е) копію свідоцтва про реєстрацію платника податку на додану вартість (за наявності);

ж) копію ліцензії на здійснення юридичною особою окремого виду діяльності (за наявності такого).

9.1.2.1. Відповідальність за достовірність поданих документів несе заявник.

9.1.3. Учасники подають зобов'язання (пропозиції) щодо виконання умов Конкурсу та додаткові зобов'язання щодо експлуатації об'єкта.

9.2. Усі учасники подають запечатану у конверті конкурсну пропозицію, в якій повинно міститися зобов'язання (пропозиції) щодо виконання умов конкурсу, додаткові

зобов'язання щодо експлуатації об'єкта. Відкриття конвертів здійснюється на засіданні Комісії.

9.3. Конкурс здійснюється в два етапи:

9.3.1. На першому етапі Комісія, на підставі письмових пропозицій учасників, визначає попереднього переможця конкурсу. Інформація про попереднього переможця конкурсу, його пропозиції та про проведення другого етапу конкурсу оголошуються головою Комісії учасникам.

9.3.1.1. У разі надання учасниками конкурсу рівних (однакових) конкурсних пропозицій переможець на першому етапі конкурсу не визначається.

9.3.2. На другому етапі Конкурсу учасники мають право вносити усні пропозиції щодо збільшення розміру ставки орендної плати, визначеного найвищою за результатами першого етапу Конкурсу .

Збільшення розміру ставки орендної плати здійснюється учасником з кроком в розмірі не менше 10% від попередньо названого розміру ставки орендної плати.

9.4. Комісія на засіданні визначає переможця за критеріями, встановленими умовами Конкурсу.

9.4.1. Основним критерієм визначення переможця є максимальний розмір ставки орендної плати при обов'язковому забезпеченні виконання інших умов Конкурсу та за інших рівних умов подальшої експлуатації об'єкта.

9.4.2. Якщо після того, як голова Комісії тричі оголосив останній розмір ставки орендної плати, від учасників не надійдуть пропозиції, заявлені ними в усній формі на засіданні Комісії щодо більш високого розміру ставки, голова Комісії оголошує переможця Конкурсу, який запропонував найвищий розмір ставки орендної плати.

9.4.3. Переможець Конкурсу на засіданні Комісії письмово прописує на бланку наданої їм конкурсної пропозиції запропоновану усно ставку орендної плати та засвідчує її особистим підписом.

9.5. Об'єкт оренди підлягає передачі переможцю Конкурсу після погодження виконавчого комітету міської ради, що є підставою для укладення між орендодавцем та орендарем договору оренди і підписання акта приймання-передання об'єкта оренди.

9.5.1. Орендодавець готує проект договору оренди та з урахуванням істотних умов, визначених цим Положенням, надає його орендарю.

9.6. У разі відмови переможця Конкурсу від укладання договору оренди, він укладається з учасником, яким запропоновані найкращі умови після переможця.

9.7. Переможець конкурсу, який відмовився від укладання договору оренди, не допускається до участі у повторному конкурсі на оренду даного нерухомого майна.

9.8. Конкурс проводиться повторно у випадку, коли від укладання договору оренди відмовився як переможець, так і учасник, яким запропоновані найкращі умови після переможця.

9.9. У разі відсутності заяв на участь у Конкурсі, орендодавець при оголошенні повторного Конкурсу має право знизити початковий (стартовий) розмір ставки орендної плати за користування майном, яке передається в оренду, не більше ніж на 50 (п'ятдесят) відсотків.

9.10. Конкурс не проводиться у випадках:

9.10.1. Надання документів для участі в Конкурсі лише одним заявником.

9.10.2. Наявності заяви на конкурсний об'єкт від особи, яка відповідно до законодавства та цього Положення має право на отримання майна в оренду поза конкурсом.

9.11. У разі відсутності пропозицій, які б відповідали умовам Конкурсу та вимогам цього Положення, Конкурс вважається таким, що не відбувся.

10. Порядок створення, повноваження та організація діяльності комісії

10.1. До складу конкурсної комісії входять представники орендодавця. Комісія утворюється у складі голови комісії, його заступника, секретаря та членів комісії.

10.1.2. Комісія утворюється рішенням виконавчого комітету міської ради або розпорядженням міського голови про створення та затвердження складу конкурсної комісії

10.1.3. Склад Комісії повинен бути не менше семи осіб.

10.1.4. До складу Комісії входять працівники виконавчих органів міської ради, депутати міської ради (за згодою).

10.2. Основними завданнями та функціями Комісії є:

а) розгляд пропозицій учасників Конкурсу;

б) визначення переможця Конкурсу;

в) складання протоколів засідання конкурсної комісії;

г) розгляд пропозицій щодо оренди майна, в разі, коли передача може здійснюватися без застосування конкурсних засад;

г) інші повноваження, визначені цим Положенням.

10.3. Керує діяльністю Комісії й організовує її роботу голова Комісії.

10.4. Голова Комісії:

10.4.1. Скликає засідання Комісії.

10.4.2. Головує на засіданнях .

10.4.3. Дає доручення членам Комісії.

10.4.4. Організовує підготовку матеріалів на розгляд Комісії.

10.5. Голова Комісії має вирішальний голос, якщо при прийнятті рішення голоси членів Комісії розділились порівну.

10.6. Комісія правомочна розглядати питання при наявності членів комісії більше половини від її загального складу та здійснює роботу у формі засідань. Рішення комісії приймаються більшістю голосів присутніх на засіданні та носять рекомендаційний характер.

10.7. Засідання Комісії є відкритими. У разі потреби в отриманні додаткової інформації Комісія має право заслуховувати на своїх засіданнях пояснення учасників Конкурсу.

10.8. Після закінчення засідання Комісії складається протокол, в якому зазначаються:

а) відомості про учасників;

б) пропозиції учасників;

в) обґрунтування визначення переможця;

г) інші відомості (інформація) та пропозиції, прийняті за наслідками розгляду питань, включених до порядку денного засідання Комісії.

10.9. Рішення Комісії оформляється протоколом, який підписує голова та секретар та всі члени Комісії, присутні на засіданні.

10.10. За бажанням членів Комісії, незгідних з прийнятим рішенням, у протоколі засідання Комісії зазначається їх особиста думка.

10.11. Секретар Комісії, якого призначає голова Комісії з працівників Відділу містобудування та архітектури, земельних відносин та комунальної власності, у 10-денний термін готує протокол засідання Комісії.

10.12. Протокол Комісії є підставою для підготовки орендодавцем пропозицій виконавчому комітету міської ради.

11. Порядок передачі в оренду майна без проведення конкурсу

11.1. Об'єкти комунального майна можуть надаватися в оренду без проведення конкурсу в наступних випадках:

- якщо після розміщення в офіційних друкованих засобах масової інформації та на веб-сайтах Орендодавця оголошення про намір передати майно в оренду протягом 10 робочих днів подано лише 1 заявку;

- у разі надходження заяви про оренду майна на короткий строк (не більше п'яти днів та без права продовження строку дії договору оренди) або заяви від бюджетної установи, неприбуткової громадської організації, музею, підприємства чи громадської організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національної творчої спілки або її члена під творчі майстерні), релігійної організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній, громадської організації ветеранів або інвалідів, реабілітаційних установ для інвалідів та дітей-інвалідів, державних та комунальних спеціалізованих підприємств, установ та закладів соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України "Про соціальні послуги", Пенсійного фонду України та його органів, державних видавництв і підприємств книгорозповсюдження, вітчизняних видавництв та підприємств книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру), та інвалідам з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування.

- у разі укладення Договору оренди із суб'єктами виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії здійснюється в порядку черговості надходження відповідних заяв до Орендодавця.

11.2. Відділ містобудування та архітектури, земельних відносин та комунальної власності Баранівської міської ради щодо майна, яке передане до комунальної власності Баранівської об'єднаної територіальної громади, готує проект рішення про передачу майна в оренду без проведення конкурсу та подає на розгляд Баранівської міської ради.

У разі передачі в оренду майна бюджетним установам та на короткий строк (не більше п'яти днів та без права продовження строку дії договору оренди), а також із суб'єктами виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії, які зазначені в підпунктах 2 - 4 пункту 1 статті 12 Законів України "Про вибори народних депутатів України", "Про вибори Президента України", "Про вибори депутатів Верховної Ради Автономної Республіки Крим, місцевих рад та сільських, селищних, міських голів", орендодавець готує свої пропозиції про передачу майна в оренду без проведення конкурсу та подає їх на розгляд до виконавчого комітету Баранівської міської ради. У разі передачі в оренду майна всім іншим суб'єктам, вказаним у підпункті 8.1, готується відповідний проект рішення Баранівської міської ради.

11.3. Виконавчий комітет розглядає подані пропозиції та ухвалює рішення про укладення або відмову в укладанні договору оренди майна протягом 10 календарних днів.

11.4. Орендодавець письмово повідомляє заявнику про результати розгляду пропозицій та на підставі рішення Баранівської міської ради або виконавчого комітету Баранівської міської ради та видає рішення про укладення договору оренди майна протягом 10 календарних днів.

12. Порядок укладення, зміни та припинення договору оренди

12.1. Договір оренди укладається у письмовій формі.

12.2. Договір оренди укладається на строк, встановлений договором.

12.3. Договір оренди строком на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням та державною реєстрацією, покладаються на орендаря.

12.4. Підставою для укладення договору оренди є рішення виконавчого комітету міської ради, за винятком особливостей, визначених цим Положенням.

12.5. Договір оренди вважається укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору.

12.5.1. Обчислення строку дії договору оренди починається з дня його укладення (підписання або нотаріального посвідчення та державної реєстрації).

12.5.2. Договір оренди, який підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації, є укладеним з моменту державної реєстрації такого договору.

12.6. Договір оренди укладається в місячний термін з дня прийняття виконавчим комітетом відповідного рішення, а при укладанні договору на новий термін з дня подання орендарем заяви

12.6.1. Договір оренди, який підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації укладається не пізніше двох місяців з дня прийняття виконавчим комітетом міської ради відповідного рішення або (чи) з дня подання орендарем заяви.

12.7. Датою початку нарахування орендної плати є дата підписання договору оренди.

12.7.1. Строки внесення орендної плати визначаються в договорі.

12.7.2. Орендна плата встановлюється в грошовій формі і вноситься незалежно від наслідків господарської діяльності орендаря з дня підписання договору оренди.

12.7.2.1. В окремих випадках за згодою сторін та на підставі рішення виконавчого комітету міської ради зарахування орендної плати може бути здійснено у натуральній або грошово-натуральній формі.

12.7.3. Додатково до орендної плати нараховується податок на додану вартість у розмірах та в порядку, визначених законодавством України, який сплачується орендарем разом з орендною платою.

12.7.4. Розмір орендної плати може бути переглянуто за погодженням сторін або змінено на вимогу однієї із сторін у випадках зміни методики її розрахунку, зміни цін і тарифів (ставки орендної плати) та в інших випадках, передбачених законодавчими актами України, рішеннями міської ради, що набрали чинності, у порядку, визначеному законодавством.

12.7.5. Вартість комунальних послуг, експлуатаційних витрат, інших послуг, що надаються спеціалізованими організаціями, не входить до складу орендної плати та сплачується орендарем окремо на підставі договорів, укладених орендарем з організаціями, що надають такі послуги.

12.7.6. Відшкодування плати за користування земельною ділянкою здійснюється орендарем на підставі окремого договору, укладеного з балансоутримувачем.

12.7.6.1. Відшкодування плати за землю здійснюється пропорційно до площі об'єкта оренди та на підставі довідки про грошову оцінку земельних ділянок (їх частин, що відповідають площі об'єкта оренди).

12.8. Передання об'єкта оренди здійснюється в строки та на умовах, визначених договором оренди, та оформляється актом, який підписується сторонами або їх уповноваженими представниками і є додатком до договору оренди та складає його невід'ємну частину.

12.9. Передання майна в оренду не припиняє права власності Баранівської міської об'єднаної територіальної громади на це майно.

12.10. Реорганізація орендодавця не є підставою для зміни чи розірвання договору оренди.

12.11. Істотні умови договору оренди визначені Примірним договором оренди, який є додатком до цього Положення.

Істотними умовами договору є:

а) об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації);

б) термін, на який укладається договір оренди;

в) орендна плата з урахуванням її індексації;

г) порядок використання амортизаційних відрахувань;

г) відновлення орендованого майна та умови його повернення;

д) виконання зобов'язань;

е) відшкодування витрат на утримання об'єкта оренди та плати за користування земельною ділянкою;

є) забезпечення виконання зобов'язань - неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо;

ж) порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди;

з) відповідальність сторін;

и) страхування орендарем взятого ним в оренду майна;

і) обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

12.12. Одностороння відмова від договору оренди не допускається.

12.13. Договір оренди припиняється в разі:

а) закінчення строку, на який його було укладено;

б) приватизації об'єкта оренди орендарем, на умовах, визначених договором купівлі-продажу, але в будь-якому випадку з моменту повної сплати за об'єкт по договору купівлі-продажу;

в) відчуження об'єкта власником;

г) банкрутства орендаря;

г) загибелі (знищення) об'єкта оренди;

д) скасування (припинення) державної реєстрації суб'єкта підприємницької діяльності – орендаря.

12.14. Договір оренди може бути розірвано за погодженням сторін. На вимогу однієї з сторін договір оренди може бути достроково розірвано за рішенням суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених законодавчими актами України.

12.15. В разі припинення договору оренди чи дострокового його розірвання орендар зобов'язаний повернути орендодавцю об'єкт оренди аналогічно порядку, встановленому для передачі майна в оренду.

12.15.1. Обов'язок щодо складання акта приймання-передання покладається на сторону, яка передає майно. У разі відсутності орендаря чи його небажання скласти відповідний акт, останній складається комісією, створеною орендодавцем.

12.15.2. Якщо орендар допустив погіршення стану об'єкта оренди або його загибель, він повинен відшкодувати збитки, якщо не доведе, що погіршення або загибель об'єкта оренди сталися не з його вини.

12.16. В разі несвоєчасного звільнення об'єкта оренди при припиненні або розірванні договору оренди, орендар сплачує компенсацію за використання об'єкта оренди в розмірі подвійної орендної плати по день його передачі орендодавцеві за актом приймання-передання.

12.16.1. У разі, якщо орендар затримав повернення майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

12.17. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов договору оренди протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені договором, якщо інше не встановлено законодавством.

12.17.1. Орендар, який має бажання продовжити термін дії договору оренди майна, строк дії якого закінчується, за умови відсутності заборгованостей по орендних та інших обов'язкових платежах належного виконання своїх обов'язків за договором оренди, повинен повідомити орендодавця, з яким укладено договір оренди, про свій намір не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди.

12.17.2. У п'ятнадцятиденний строк після надходження листа-клопотання щодо надання дозволу на продовження терміну дії договору оренди розглядає це клопотання у разі позитивного висновку видає розпорядження або рішення про надання дозволу на продовження терміну дії договору оренди.

12.17.3. Продовження терміну дії договору здійснюється орендодавцем шляхом укладення додаткового договору до діючого договору оренди, або договору оренди на новий термін.

12.17.4. У разі, якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження (поновлення) договору оренди провадиться оцінка об'єкта оренди.

12.17.5. Оплата послуг з проведення незалежної оцінки, рецензування звіту про оцінку майна проводиться за рахунок орендаря.

12.18. Після закінчення терміну договору оренди орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за договором, має переважне право, за інших рівних умов, на укладення договору оренди на новий строк та на нових умовах за погодженням сторін, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб орендодавця або з інших підстав, визначених законодавством.

12.18.1. У разі недосягнення домовленостей щодо умов договору переважне право орендаря припиняється.

12.18.2. У разі, якщо орендодавець має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, він повинен письмово попередити про це орендаря не пізніше, ніж за три місяці до закінчення терміну договору.

12.19. Зміна або розірвання договору оренди допускається лише за згодою сторін, якщо інше не буде встановлено договором або законом.

12.20. Зміна або розірвання договору оренди вчиняються в такій самій формі, що й договір оренди, шляхом укладення додаткового договору до договору оренди, крім випадків, визначених цим Положенням.

12.20.1. В окремих випадках за пропозицією орендодавця питання щодо змін або розірвання договорів оренди можуть погоджуватися виконавчим комітетом міської ради.

12.21. Умови договору оренди є чинними на весь строк дії договору і у випадках, коли після його укладення або приведення у відповідність до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» законодавством встановлено правила, які погіршують становище орендаря.

12.22. Орендодавець має право контролювати стан, напрямки та ефективність використання орендованого майна, виконання істотних умов договору оренди.

13. Передача майна в суборенду

13.1. Орендар має право передати майно в суборенду лише за рішенням орендодавця.

13.2. Не допускається передача в суборенду об'єктів, які передані орендарям, зазначеним в абзаці четвертому частини четвертої статті 9 Закону України "Про оренду державного та комунального майна".

Зазначена норма не застосовується у випадках передачі в суборенду об'єктів оренди або їх частини бюджетними установами.

13.3. Строк дії договору суборенди не повинен перевищувати строку дії договору оренди.

13.4. З метою укладання договору суборенди потенційний суборендар звертається до відповідного орендодавця з заявою

13.5. Після отримання згоди орендодавця укладається договір суборенди між орендарем та суборендарем.

13.6. До договору суборенди застосовуються положення про договір оренди.

13.7. Суборендар сплачує орендарю орендну плату у розмірі, визначеному відповідно до Методики розрахунку орендної плати за майно Баранівської об'єднаної територіальної громади, яке передається в оренду.

14. Порядок внесення змін до договору оренди

14.1. Внесення змін до договору оренди здійснюється за згодою сторін договору до закінчення терміну його дії.

14.2. З метою розгляду питання про внесення змін до договору оренди орендар подає орендодавцю заяву та обґрунтування запропонованих змін.

Орендодавець розглядає подані документи. Якщо зміни до договору оренди не відносяться до тих, що передбачені підпунктом 12.3 та підпунктом 12.4 цього Положення,

вносить на розгляд сесії Баранівської міської ради зміни до договору або відмовляє у внесенні запропонованих змін згідно рішення виконавчого комітету.

Один примірник договору про внесення змін до договору оренди, підписаний орендодавцем, або обґрунтована відмова в підписанні направляється орендарю.

14.3. У випадках, визначених законом, укладення договору оренди на новий термін здійснюється на підставі рішення виконавчого комітету Баранівської міської ради.

14.4. Для розгляду питання про внесення змін до істотних умов договору оренди орендар, не пізніше ніж за три місяці до дати закінчення договору, подає орендодавцю заяву та у випадках, визначених законом, звіт про оцінку об'єкта оренди у терміни, визначені договором оренди, виписку з Єдиного державного реєстру.

14.5. Орендодавець протягом 15 робочих днів з дати отримання документів або з дати затвердження висновку про вартість об'єкта оренди готує і подає проект рішення сесії Баранівської міської ради узагальнені пропозиції щодо зміни до істотних умов договору оренди.

14.6. Сесія Баранівської міської ради розглядає надані пропозиції та за результатами розгляду погоджує або відмовляє у зміні істотних умов договору оренди, про що орендодавець повідомляє орендарю.

14.7. Орендарю може бути відмовлено в зміні істотних умов договору оренди у випадку, якщо:

- орендоване майно необхідне для власних потреб Баранівської об'єднаної територіальної громади;
- орендар не виконував або порушував умови договору оренди, в тому числі в частині своєчасної сплати орендної плати, цільового використання об'єкта, страхування об'єкта оренди;
- орендар подав документи з порушенням терміну подання документів;
- прийнято рішення про реконструкцію об'єкта нерухомості, у зв'язку з чим неможливе подальше використання об'єкта оренди;
- об'єкт оренди необхідний для розміщення органів місцевого самоврядування, державних та комунальних підприємств, установ, організацій;
- прийнято рішення про включення об'єкта до переліку об'єктів комунальної власності, які не можуть бути об'єктами оренди;
- прийнято рішення про приватизацію об'єкта оренди;
- відсутній звіт про оцінку об'єкта оренди у терміни, визначені договором оренди;
- існують інші підстави, передбачені законом.

14.8. Орендодавець на підставі рішення сесії Баранівської міської ради про погодження питання щодо зміни істотних умов договору оренди укладає новий договір оренди або додаток до договору оренди.

14.9. Зміни до договору оренди набирають чинності з дати їх підписання сторонами.

15. Поліпшення орендованого майна

15.1. Орендар має право за рахунок власних коштів здійснювати невід'ємні поліпшення орендованого майна на умовах, визначених цим Положенням та іншими нормативними актами.

15.2. Орендар здійснює поточний ремонт орендованого майна, утримує орендоване майно у безпечному стані і в порядку, передбаченому санітарними, протипожежними правилами експлуатації та нормативно законодавчими актами з охорони праці, особливу увагу звертаючи на оформлення фасаду та архітектурний облік будівлі, в якій знаходиться орендоване приміщення за рахунок власних коштів.

15.3. Здійснення Орендарем капітального ремонту та реконструкції комунального майна проводиться з урахуванням вимог чинного законодавства та підлягає обов'язковому погодженню з власником або уповноваженим ним органом.

15.4. Поліпшення орендованого майна, що можуть бути відокремлені без заподіяння йому шкоди, які здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, Орендар вправі залишити за собою.

15.5. Вартість поліпшення стану орендованого майна, зроблених Орендарем без згоди Орендодавця, і які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає.

15.6. Питання використання амортизаційних відрахувань на орендоване майно вирішуються відповідно до Закону України „Про оренду державного та комунального майна”.

15.7. Надання майна в оренду не припиняє право комунальної власності Баранівської міської об'єднаної територіальної громади.

15.8. Орендодавець має право безперешкодного доступу до об'єкта оренди з метою перевірки ефективного використання майна комунальної власності та виконання Орендарем зобов'язань за договором оренди.

15.9. При переході права власності на здане в оренду майно до іншого власника, договір оренди зберігає чинність для нового власника на тих же умовах і на той самий строк.

15.10. Невід'ємними поліпшенням орендованого майна є здійснені Орендарем за час оренди заходи, спрямовані на покращення фізичного (технічного) стану орендованого майна та (або) його споживчих якостей, відокремлення яких призведе до зменшення його ринкової вартості.

15.11. Орендар має право почати здійснювати невід'ємні поліпшення об'єкту оренди тільки за наявності погодження з балансоутримувачем.

15.12. Згода на проведення невід'ємних поліпшень майна (капітального ремонту реконструкції, модернізації, тощо) щодо орендованого комунального майна надається на підставі рішення власника або уповноваженого ним органу.

15.13. Після здійснення дозволених Орендарю невід'ємних поліпшень Орендар надає інформацію балансоутримувачу та Орендодавцю про завершення виконання робіт з поданням копій, підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт та документів, що підтверджують оплату зазначених робіт.

15.14. Акт виконаних робіт узгоджується між балансоутримувачем і Орендатором та затверджується Орендодавцем.

15.15. Поліпшення, що проведені Орендарем за погодженням Орендодавця та балансоутримувача об'єкту оренди, які неможливо відділити без спричинення шкоди об'єкту оренди, компенсуються Орендарю у випадках, передбачених договором оренди.

15.16. В разі припинення або дострокового розірвання договору оренди поліпшення орендованого майна визнаються власністю Орендодавця і відшкодуванню не підлягають.

15.17. Контроль за здійсненням невід'ємних поліпшень здійснюється орендодавцем або за його дорученням балансоутримувачем.

15.18. Вартість невід'ємних поліпшень, здійснених за рахунок власних коштів орендаря не підлягає відшкодуванню в разі:

- а) закінчення терміну дії договору оренди;
- б) дострокового розірвання договору оренди з ініціативи орендаря;
- в) розірвання договору оренди внаслідок неналежного виконання орендарем умов договору;
- г) здійснення невід'ємних поліпшень без згоди орендодавця;
- г) якщо виконання робіт з невід'ємних поліпшень об'єкта оренди не відповідає переліку робіт, визначених орендодавцем;
- д) відсутності підтвердження здійснення невід'ємних поліпшень за рахунок власних коштів орендаря.

15.19. Вартість поліпшень орендованого майна, виконаних Орендарем, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди майну, компенсації не підлягає.

15.20. Орендар має право залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені без заподіяння шкоди майну.

16. Контроль за використанням майна, переданого в оренду, та виконанням умов договору оренди

16.1. Орендодавець та балансоутримувачі здійснюють контроль за використанням майна, переданого в оренду, та документальний контроль своєчасності надходження орендної плати до бюджету.

Контроль здійснюється шляхом документальної або фактичної перевірки умов виконання договору оренди та використання орендованого майна.

Орендодавець здійснює контроль за виконанням орендарями умов договору оренди і, у разі виникнення заборгованості з орендної плати або інших платежів, вживає заходи щодо погашення заборгованості, в тому числі проводить відповідну претензійно-позовну роботу.

16.2. Представники Баранівської міської ради мають право здійснювати планові та позапланові перевірки виконання умов договорів оренди майна. Позапланові перевірки здійснюються у разі надходження заяв від фізичних та юридичних осіб. У процесі перевірки виконання умов договорів оренди може бути здійснена фото- або відеофіксація стану та умов використання об'єкта оренди.

16.3. Порушення умов договору оренди та суборенди є підставою для розірвання договору оренди або суборенди в установленому законодавством порядку.

17. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

17.1. Спори, пов'язані з орендою майна, що належить до комунальної власності Баранівської міської об'єднаної територіальної громади, вирішуються в порядку, встановленому законодавством.

17.2. В разі змін, які відбулися в законодавстві під час дії цього Положення, норми цього Положення застосовуються в частині, яка не суперечить чинному законодавству

Секретар ради

О.В.Самчук

Додаток 2
до рішення Баранівської міської ради
від 14 березня 2018 року № 1035

Порядок
проведення конкурсу на право оренди комунального майна Баранівської міської
об'єднаної територіальної громади

1. Цей Порядок визначає процедуру проведення конкурсу на право оренди майна Баранівської міської об'єднаної територіальної громади, зокрема цілісних майнових

комплексів комунальних підприємств Баранівської міської об'єднаної територіальної громади, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), нерухомого майна (будівель, споруд, нежитлових приміщень) та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що перебуває у комунальній власності (далі - об'єкт).

2. Конкурс на право оренди об'єкта (далі - конкурс) оголошується орендодавцем.

3. Конкурс проводить конкурсна комісія затверджена рішенням виконавчого комітету Баранівської міської ради.

4. Оголошення про проведення конкурсу на право оренди майна публікується після прийняття рішення комісією вказаної у п.3 (далі - комісія) та визначаються комісією умови конкурсу.

Оголошення публікується в газеті "Баранівські факти" та додатково за рішенням комісії в інших виданнях. Оголошення також оприлюднюється на офіційному веб-порталі Баранівської міської ради.

Оголошення публікується не пізніше ніж за 10 календарних днів до дати проведення конкурсу і повинно містити такі відомості:

- інформація про об'єкт (назва, місцезнаходження та характеристика);
- початковий (стартовий) розмір ставки орендної плати;
- умови конкурсу;
- кінцевий термін прийняття пропозицій учасників конкурсу;
- дата, час і місце проведення конкурсу;
- перелік документів, які подаються претендентами для участі у конкурсі;

Особи, які під час вивчення попиту виявили зацікавленість в оренді об'єкта, письмово повідомляються орендодавцем про публікацію оголошення проведення конкурсу.

Протягом 10 робочих днів після розміщення оголошення балансоутримувач приймає заяви про оренду відповідного майна. У разі необхідності балансоутримувач забезпечує огляд об'єкта оренди членами конкурсної комісії, а після оприлюднення оголошення про конкурс – всіма зацікавленими особами.

5. Умовами конкурсу є:

- стартовий розмір орендної плати, який розрахований за ставкою згідно з Методикою розрахунку орендної плати за майно Баранівської об'єднаної територіальної громади, яке передається в оренду, але не нижчою ніж опублікована в оголошенні про намір передати майно в оренду;

- зобов'язання орендаря щодо:

- 1) використання об'єкта оренди за цільовим призначенням;
- 2) дотримання вимог щодо експлуатації об'єкта;

- компенсація переможцем конкурсу витрат орендодавця на здійснення незалежної оцінки об'єкта оренди, витрат орендодавця на публікацію оголошення про конкурс за виставленими рахунками відповідних засобів масової інформації.

Умови конкурсу можуть також передбачати зобов'язання орендаря щодо:

- виконання певних видів ремонтних робіт;
- виконання встановлених для підприємства мобілізаційних завдань;
- збереження (створення нових) робочих місць;
- вжиття заходів для захисту навколишнього природного середовища з метою дотримання екологічних норм експлуатації об'єкта;
- створення безпечних умов праці;
- дотримання умов належного утримання об'єктів соціально-культурного призначення.

Інші умови можуть бути включені до умов конкурсу з урахуванням пропозицій балансоутримувача.

Орендодавець не має права змінювати умови проведення конкурсу після опублікування оголошення про конкурс.

6. Критерієм визначення переможця є найбільший розмір орендної плати та, за умови взяття зобов'язань, виконання інших умов конкурсу.

7. Для участі в конкурсі претендент подає на розгляд конкурсної комісії в запечатаному конверті документи разом з описом:

1) заяву про участь у конкурсі та документи, зазначені в оголошенні про конкурс. Якщо претендент вже подавав заяву про оренду, яка стала підставою для оголошення конкурсу, після оголошення конкурсу він подає нові пропозиції відповідно до умов конкурсу;

пропозиції щодо виконання умов конкурсу, крім розміру орендної плати, пропозиція стосовно якого вноситься учасником конкурсу в день проведення конкурсу;

інформацію про засоби зв'язку з ним;

2) відомості про претендента:

для юридичної особи:

- документи, що посвідчують повноваження представника юридичної особи;
- копії установчих документів (завірені заявником) та базовий витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців, який виданий не більше як за 30 днів до дня подачі документів;

для фізичної особи:

- копію документа, що посвідчує особу, та належним чином оформлену довіреність на представника;

- за наявності відповідного статусу - базовий витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців, який виданий не більше як за 30 днів до дня подачі документів;

- завірену належним чином копію декларації про доходи або звіту суб'єкта малого підприємництва - фізичної особи - платника єдиного податку.

8. Конкурсна комісія створюється орендодавцем в кількості семи осіб. Створення та персональний склад конкурсної комісії затверджується рішенням виконавчого комітету

До складу конкурсної комісії входять представники орендодавця. Склад комісії затверджується рішенням орендодавця.

Засідання конкурсної комісії є правоможним у разі участі в ньому не менше п'яти осіб.

9. Основними завданнями конкурсної комісії є:

- визначення умов та строку проведення конкурсу;
- розгляд поданих претендентами документів та визначення списку претендентів, допущених до участі в конкурсі. За заявою претендента (його представника) розгляд документів здійснюється за його участю;

- проведення конкурсу з використанням відкритості пропонування розміру орендної плати за принципом аукціону;

- розгляд конкурсних пропозицій учасників конкурсу та визначення переможців конкурсу;

- складення протоколів та подання їх для затвердження орендодавцю.

10. Конкурсна комісія розпочинає роботу з моменту її створення.

11. Керує діяльністю конкурсної комісії та організовує її роботу голова конкурсної комісії, який призначається з числа представників орендодавця. Голова конкурсної комісії скликає засідання конкурсної комісії, головує на її засіданнях і організовує підготовку матеріалів для розгляду конкурсною комісією.

Рішення конкурсної комісії приймаються більшістю голосів присутніх на засіданні членів конкурсної комісії. Голова конкурсної комісії має право вирішального голосу у разі рівного розподілу голосів членів конкурсної комісії.

Заступник голови конкурсної комісії, який виконує обов'язки голови конкурсної комісії у разі його відсутності, призначається з числа представників орендодавця.

Секретар конкурсної комісії здійснює реєстрацію учасників конкурсу та за результатами складає протокол засідання конкурсної комісії.

12. У разі потреби в отриманні додаткової інформації конкурсна комісія має право заслуховувати на своїх засіданнях пояснення учасників конкурсу.

Члени конкурсної комісії та працівники орендодавця, які забезпечують проведення конкурсу, несуть відповідальність за розголошення інформації:

- про учасників конкурсу, їх кількість та конкурсні пропозиції (до визначення переможця);

- яка міститься в документах, поданих учасниками конкурсу.

13. Конкурс проводиться з використанням відкритості пропонування розміру орендної плати за принципом аукціону.

14. Документи (крім пропозиції щодо розміру орендної плати) подаються до підрозділу орендодавця, який відповідно до своїх функцій здійснює реєстрацію вхідної кореспонденції, у конвертах з написом "На конкурс" з відбитком печатки претендента у разі її наявності. Зазначені конверти передаються голові конкурсної комісії перед її черговим засіданням, під час якого конверти розпечатуються.

15. Подані претендентами документи розглядаються на засіданні конкурсної комісії з метою формування списку його учасників. У разі коли пропозиція тільки одного претендента відповідає умовам конкурсу, аукціон з визначення розміру орендної плати не проводиться і з таким претендентом укладається договір оренди згідно з наданою ним пропозицією.

Конкурс вважається таким, що не відбувся, про що орендодавцем видається відповідний розпорядчий документ, у разі:

- неподання заяв про участь у конкурсі;

- відсутності пропозицій, які відповідають умовам конкурсу;

- знищення об'єкта оренди або істотної зміни його фізичного стану.

У разі визнання конкурсу таким, що не відбувся, орендодавцем може бути повторно оголошено конкурс щодо передачі в оренду того самого об'єкта.

16. У разі надходження двох або більше пропозицій, які відповідають умовам конкурсу, переможець визначається конкурсною комісією за критерієм найбільшої запропонованої орендної плати за перший/базовий місяць оренди із застосуванням принципу аукціону.

17. На засіданні можуть бути присутні представники засобів масової інформації та інші заінтересовані особи. Секретар конкурсної комісії реєструє в протоколі засідання конкурсної комісії кожного учасника конкурсу із зазначенням найменування/прізвища учасника чи уповноваженої ним особи і видає картку з номером учасника.

18. Учасники конкурсу подають в запечатаних конвертах конкурсні пропозиції щодо розміру орендної плати. Розмір орендної плати, зазначений у конкурсній пропозиції, не може бути меншим за розмір стартової орендної плати, зазначеної в оголошенні про проведення конкурсу.

19. Голова конкурсної комісії (у разі його відсутності - заступник голови конкурсної комісії) в присутності членів конкурсної комісії та учасників конкурсу розпечатує конверти і оголошує їх зміст. Конкурсні пропозиції, в яких зазначений розмір орендної плати нижчий ніж визначений в умовах конкурсу, до уваги не беруться, а особи, які їх подали, до подальшої участі в конкурсі не допускаються. Такі конкурсні пропозиції вносяться до протоколу з відміткою "не відповідає умовам конкурсу".

20. Після оголошення всіх конкурсних пропозицій щодо орендної плати конкурс проводиться у формі торгів "з голосу" головою конкурсної комісії (у разі його відсутності - заступником голови конкурсної комісії). Початком торгів вважається момент оголошення найбільшого розміру орендної плати, запропонованої учасниками в

конкурсних пропозиціях. Голова конкурсної комісії (у разі його відсутності - заступник голови конкурсної комісії) пропонує учасникам вносити пропозиції.

21. У процесі проведення торгів учасники конкурсу піднімають картку із своїм номером, називають свою пропозицію та заповнюють і підписують бланк пропозиції, в якому зазначаються реєстраційний номер учасника і запропонована сума. Забезпечення учасників зазначеними бланками покладається на секретаря конкурсної комісії.

22. Збільшення розміру орендної плати здійснюється учасниками з кроком, який встановлюється конкурсною комісією, але не може бути меншим ніж 1 відсоток найбільшого розміру орендної плати, запропонованої учасниками в конкурсних пропозиціях. Якщо після того, як голова конкурсної комісії тричі оголосив останню пропозицію, від учасників конкурсу не надійдуть пропозиції щодо більш високого розміру орендної плати, голова конкурсної комісії оголошує "Вирішено", називає номер учасника, який запропонував найбільший розмір орендної плати, і оголошує його переможцем конкурсу.

23. Конкурсна комісія також визначає черговість учасників конкурсу, з якими укладається договір оренди за відповідним розміром орендної плати, у разі неукладання договору оренди з переможцем конкурсу. У разі неукладання договору оренди з переможцем конкурсу договір укладається з учасником конкурсу, пропозиція якого була попередньою згідно з бланками пропозицій.

24. Після закінчення засідання конкурсної комісії, на якому визначено переможця конкурсу, складається протокол, у якому зазначаються: відомості про учасників; стартова орендна плата; пропозиції учасників (підписані бланки з пропозиціями); найбільші розміри орендної плати, запропоновані всіма учасниками конкурсу; результати конкурсу. Протокол у день проведення засідання конкурсної комісії підписується всіма членами комісії, присутніми на засіданні конкурсної комісії.

25. Протокол про результати конкурсу протягом трьох робочих днів після його підписання затверджується орендодавцем.

26. За результатами конкурсу, з переможцем конкурсу орендодавець укладає договір оренди в десятиденний термін. До умов договору оренди включаються орендна плата в розмірі, запропонованому переможцем конкурсу.

27. У разі відмови переможця конкурсу від укладення договору, комісія за умови надходження від інших учасників конкурсу у визначений в оголошенні про конкурс строк пропозицій, що відповідають умовам конкурсу, виключає особу, яка порушила вимоги цього Порядку, з числа учасників конкурсу та визначає час і місце проведення додаткового засідання комісії. Додаткове засідання проводиться на загальних підставах.

28. Проведення конкурсу до затвердження його результатів може бути скасовано орендодавцем за пропозицією конкурсної комісії у разі, коли:

- уповноважений орган управління об'єктом оренди відмовив у передачі майна в оренду і повідомив про це рішення орендодавцю до прийняття комісією рішення щодо умов та строків проведення конкурсу;
- об'єкт оренди було знищено або істотно змінено його фізичний стан;
- укладено договір з особою, яка відповідно до законодавства має право на отримання відповідного державного майна в оренду без проведення конкурсу.

Секретар ради

О.В.Самчук

Методика розрахунку і порядку використання орендної плати за користування майном комунальної власності Баранівської міської об'єднаної територіальної громади

1. Ця Методика розроблена з метою створення єдиного організаційно- економічного механізму справляння плати за оренду майна, яке належить до комунальної власності Баранівської міської об'єднаної територіальної громади (далі майна) і покликана забезпечити підвищення ефективності використання цього майна шляхом передачі його в оренду фізичним та юридичним особам.

2. Наведені нижче терміни вживаються у такому значенні:

оренда – засноване на договорі строкове платне користування майном, яке необхідне орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності;

об'єкти оренди – цілісні майнові комплекси комунальних підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць); нерухоме комунальне майно (будівлі, споруди, приміщення); інше окреме індивідуально визначене комунальне майно за винятком тих об'єктів, які відповідно до чинного законодавства не можуть бути об'єктами оренди;

орендар – фізична особа, суб'єкти підприємницької діяльності ;

Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди комунального майна з метою використання його для підприємницької діяльності, до укладення договору зобов'язана зареєструватись як суб'єкт підприємницької діяльності;

орендодавець – комунальні підприємства, установи та організації, на балансі яких знаходиться майно, що належить Баранівській об'єднаній територіальній громаді на праві комунальної власності, які уповноважені Баранівською міською радою управляти цим майном. Орендодавець несе відповідальність за стан майна та ефективне його використання;

невід'ємні поліпшення орендованого майна – здійснені орендарем заходи, спрямовані на покращення фізичного (технічного) стану орендованого майна та (або) його споживчих якостей, відокремлення яких призведе до зменшення його ринкової вартості;

орендна плата – це платіж, який вносить орендар за користування майном (в тому числі за місця загального користування), переданим йому в оренду, незалежно від наслідків своєї господарської чи іншої діяльності та може використовуватись в таких значеннях:

- базова або стартова орендна плата – це економічний кількісний показник, обрахований без інфляційних впливів за користування майном, яке передається в оренду;

- річна, місячна, подорова, погодинна орендна плата – це економічний кількісний показник, в залежності від періоду, за який визначається розмір орендної плати;

- цілісний майновий комплекс – господарський об'єкт із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг), з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, з автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання.;

- індивідуально визначене майно – інвентарні об'єкти або групи інвентарних об'єктів та інше окреме майно, що може реалізуватися способами, визначеними законодавством, як самостійний об'єкт.

Об'єктами оренди згідно з цією Методикою є майно:

- цілісні майнові комплекси комунальних підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць);

- нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення, в тому числі вбудовані, прибудовані);

- інше окреме індивідуально визначене майно (основні засоби виробництва, транспортні засоби, інші малоцінні предмети, крім матеріалів).

3. Орендодавцями комунального майна є комунальні підприємства, установи, організації та інші суб'єкти господарювання, уповноважені Баранівською міською радою управляти майном, у яких майно перебуває на балансі. Передача майна в оренду на короткий строк (до п'яти днів та без права продовження строку дії договору оренди) здійснюється орендодавцями за погодженням. Орендарями майна можуть бути фізичні та юридичні особи України, фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства. Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди комунального майна з метою використання його для підприємницької діяльності, до укладання договору зобов'язана зареєструватись як суб'єкт підприємницької діяльності.
4. Укладенню договору оренди передують незалежна оцінка об'єкта оренди. Оцінка об'єкта оренди проводиться з метою визначення вартості такого об'єкта, розрахунку орендної плати та відображення її в договорі оренди.
5. Оцінка обов'язково проводиться перед укладенням договору оренди та перед продовженням (поновленням) договору оренди у разі, коли на момент продовження (поновлення) дії договору остання оцінка об'єкта оренди була проведена більш як 3 (три) роки тому.
6. Замовником проведення незалежної оцінки нерухомого майна виступає орендодавець, шляхом укладання договору з суб'єктом оціночної діяльності. Послуги за проведення незалежної оцінки та рецензування звіту про оцінку вартості об'єкта оренди оплачує орендар. Затрати, понесені орендарем за здійснення експертної оцінки та рецензування, орендодавцем не відшкодовуються.
7. Результати незалежної оцінки нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна оформлюються звітом про оцінку майна, який підписується оцінювачем, що безпосередньо її проводив і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.
8. Звіт про незалежну оцінку об'єкта оренди для укладання договору оренди зберігає чинність не більше шести місяців від дня її затвердження, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.
9. Орендна плата за цією Методикою розраховується у такій послідовності:
 - визначається розмір річної орендної плати.
 - на основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за перший місяць оренди, який фіксується у договорі оренди.
 - з урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць оренди розраховується розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди.
10. У разі коли термін оренди менший чи більший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності - на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата.
11. Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендодавцем та орендарем відповідно до цієї Методики.
12. Якщо майно орендується бюджетними організаціями, орендна плата вноситься за рахунок коштів передбачених кошторисами на їх утримання.
13. У разі визначення орендаря на конкурсних засадах орендна плата, розрахована за цією Методикою, застосовується як стартова, а її розмір може бути збільшено за результатами такого визначення. В такому разі розмір орендної плати зазначений відповідно до протоколу про результати конкурсу буде вважатися як розмір орендної плати за базовий місяць оренди шляхом коригування його на індекс інфляції.
14. Орендна плата є платежами у формах, визначених законодавством України, які орендар вносить орендодавцеві незалежно від наслідків господарської діяльності.
15. Орендна плата не враховує вартість експлуатаційних витрат, плати за землю, податку на додану вартість, які сплачуються окремо у розмірах та порядку, встановленому чинним законодавством.

16. Комунальні платежі (за тепло-, електро-, газо-, водопостачання та водовідведення тощо) сплачуються орендарем відповідним постачальникам за окремими договорами, або орендодавцю, якщо це визначено договором оренди, за окремими рахунками.

17. Витрати на утримання нерухомого майна, зданого в оренду одночасно кільком орендарям, і прибудинкової території розподіляються між ними залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, каналізації за спеціальними рахунками, а в неподільній частині – пропорційно до розміру займаної орендарями загальної площі.

18. Орендна плата за цією Методикою розраховується у такій послідовності: визначається розмір річної орендної плати. На основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку орендної плати – останній місяць, за який визначено індекс інфляції, яка фіксується в договорі оренди. З урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць розраховується розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди.

У разі, коли термін оренди менший чи більший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності – на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата.

Розмір добової орендної плати розраховується за формулою:

$$O_{\text{добова}} = O_{\text{пл. місячна}} : K_{\text{д.}}$$

де $O_{\text{добова}}$ - добова орендна плата, грн.;

$O_{\text{пл. місячна}}$ - місячна орендна плата, розрахована за цією Методикою, грн.;

$K_{\text{д.}}$ - кількість діб роботи об'єкта оренди (доступу до об'єкта оренди) протягом місяця відповідно до встановленого режиму користування орендованим майном.

Розмір місячної орендної плати за неповний місяць оренди розраховується шляхом множення добової орендної плати на кількість робочих днів орендаря в місяць в орендованому приміщенні.

Розмір погодинної орендної плати розраховується за формулою:

$$O_{\text{погодинна}} = O_{\text{добова}} : K_{\text{г.}}$$

де $O_{\text{погодинна}}$ - погодинна орендна плата в грн.;

$O_{\text{добова}}$ - добова орендна плата, розрахована за цією Методикою, грн.;

$K_{\text{г.}}$ - кількість годин роботи об'єкта оренди (доступу до об'єкта оренди) протягом доби відповідно до встановленого режиму користування орендованим майном.

Розмір місячної орендної плати за неповний місяць оренди та неповний робочий день оренди розраховується шляхом множення погодинної орендної плати на кількість робочих годин орендаря на добу та на кількість робочих днів орендаря в місяць в орендованому приміщенні. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

19. Розмір річної орендної плати за цілісні майнові комплекси комунальних підприємств визначається за формулою :

$$\text{Опл} = \frac{(\text{Воз} + \text{Внм}) * \text{Сор.ц.}}{100},$$

де: Опл. - розмір річної орендної плати, грн.;

Воз - вартість основних засобів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, грн.;

Внм – вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, грн.;

Сор.ц. - орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, визначена згідно з таблицею 2 цієї Методики.

У разі передачі новозбудованих об'єктів інженерної інфраструктури до складу цілісних майнових комплексів, що передані в оренду згідно з діючими договорами, незалежна оцінка їх не проводиться, а розрахунок орендної плати здійснюється за первісною вартістю майна.

20. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого, крім нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна, встановлюється за згодою сторін, але не менш як 10 відсотків вартості орендованого майна за результатами незалежної оцінки, а у разі, коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва - не менш як 7 відсотків вартості орендованого майна за результатами такої оцінки.

21. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у п.12) розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$\text{Опл} = \frac{\text{Вп} * \text{Сор}}{100}$$

де Вп - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.;

Сор - орендна ставка, визначена згідно з цією Методикою.

Якщо орендоване нежитлове приміщення є частиною будівлі (споруди), то оцінка вартості цього приміщення проводиться безпосередньо або опосередковано з урахуванням вартості будівлі (споруди) в цілому за формулою:

$$\text{Вп} = \text{Вб} : \text{Пб} * \text{Пп},$$

де Вп - вартість орендованого приміщення, яке є частиною будинку (споруди), грн.;

Вб - вартість будівлі (споруди) в цілому (без вартості підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.;

Пп - площа орендованого приміщення, кв. м;

Пб - площа будівлі (споруди) в цілому (без площі підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), кв.м.

22. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна становить 1 (одну) гривню для використання:

- бюджетними організаціями, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів;

- державними та комунальними закладами охорони здоров'я, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів;

- державними та комунальними телерадіоорганізаціями, редакціями державних і комунальних періодичних видань та періодичних видань, заснованих об'єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, навчальними закладами, трудовими і журналістськими колективами;

- Товариством Червоного Хреста України та його місцевими організаціями, а також інвалідами з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування;

- об'єднаннями (асоціаціями) органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом та їхніми регіональними відділеннями;

- громадськими організаціями та іншими об'єднаннями ветеранів війни, осіб, на яких поширюється чинність Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» в межах площ, необхідних для здійснення їхніх статутних завдань;

- навчальних закладів, що фінансуються з місцевого бюджету;

- громадських та благодійних організацій, які здійснюють безкоштовну психологічну, соціальну допомогу, реабілітацію та адаптацію дітей-інвалідів, дітей з

вадами розвитку, інвалідів та інших осіб - учасників АТО, якщо орендована площа становить до 100 кв.м та не використовується для провадження підприємницької діяльності;

Орендна плата у розмірі, встановленому згідно з абзацом першим цього пункту, не застосовується у разі оренди нерухомого майна для розміщення засобів масової інформації:

- рекламного та еротичного характеру;
- заснованих в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства;
- в яких понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали зарубіжних засобів масової інформації;
- заснованих за участю юридичних або фізичних осіб, до сфери діяльності яких входить виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення.

23. Якщо орендоване нежитлове приміщення є частиною будівлі (споруди), то загальною площею приміщень, що передаються в оренду, вважається площа виробничо-складського, адміністративного призначення, яку фактично займає орендар, збільшена на частину площ (в кожному конкретному випадку індивідуально), що використовуються ним спільно з іншими користувачами (орендарями) будівлі (споруди).

24. Перед розрахунком орендної плати за перший місяць оренди чи після перегляду розміру орендної плати визначається розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку за такою формулою:

$$\text{Опл.міс.} = \text{Опл.} : 12 * \text{Ід.о.} * \text{Ім.};$$

де: Опл.міс. – орендна плата за базовий місяць оренди, грн.;

Опл. – розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, грн.;

Ід.о. – індекс інфляції за період з дати проведення незалежної або стандартизованої оцінки до базового місяця розрахунку орендної плати;

Ім. - індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати.

Для орендарів, які використовують орендоване майно для розміщення аптек (кіосків, пунктів), які реалізують готові ліки та розміщені у закладах охорони здоров'я встановлюється мінімальний розмір орендної плати у 200 грн. за 1 кв. м.

Розмір орендної плати за перший місяць оренди визначається шляхом коригування розміру орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за період з першого числа наступного за базовим місяцем до останнього числа першого місяця оренди.

Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

У разі, якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження (поновлення) договору оренди проводиться оцінка об'єкта оренди та здійснюється перерахунок розміру орендної плати.

При цьому, якщо розмір орендної плати, визначений на підставі нової незалежної оцінки, менший за розмір орендної плати за останній місяць оренди, він не змінюється.

На підставі рішення міської ради щодо окремих об'єктів комунального майна, які передані в оренду, може проводитись переоцінка, результати якої є підставою для розрахунку розміру орендної плати (зміни раніше визначеного розміру орендної плати).

25. Розмір орендної плати змінюється за ініціативою орендодавця у випадку зміни методики розрахунку, а також у інших випадках, передбачених законодавством.

26. Орендарям – комунальним підприємствам, благодійним організаціям, громадським неприбутковим організаціям, що мають важливе соціальне значення, за рішенням сесії можуть надаватись пільги з орендної плати, лише в межах бюджетного року.

27. В разі припинення дії договору оренди, орендна плата сплачується включно по день передачі орендодавця об'єкта за актом приймання-передачі, якщо інше не передбачено договором.

28. Спори з питань зміни розмірів орендної плати вирішуються відповідно до чинного законодавства.

29. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

30. Платіжні документи на перерахування орендодавцеві орендних платежів подаються платниками установам банку до настання терміну платежу.

31. Суми орендної плати, зайво перераховані орендодавцеві, зараховуються в рахунок наступних платежів або повертаються платникові в 5- денний термін від дня одержання його письмової заяви.

32. Страхування орендованого майна здійснюється орендарем протягом 1 місяця на користь орендодавця.

33. У разі несвоєчасної сплати орендної плати орендар сплачує окремо від орендної плати пеню. Розмір пені визначається у договорі оренди і не може перевищувати розміру, встановленого законодавством. Пеня зараховується на рахунок орендодавця і використовується відповідно до чинного законодавства.

34. Розмір річної орендної плати у разі оренди окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого майна) встановлюється за згодою сторін, але не менш як 10% вартості орендованого майна, у разі коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва – 7 % вартості орендованого майна. Орендодавець може здійснювати незалежну оцінку майна, що передано в оренду.

35. Розмір плати за суборенду нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна розраховується в порядку, встановленому цією Методикою для розрахунку розміру плати за оренду зазначеного майна. Орендна плата за нерухоме майно, що передається в суборенду, визначається з урахуванням частки вартості такого майна у загальній вартості орендованого майна у цінах, застосованих при визначенні розміру орендної плати, і погоджується з орендодавцем.

При передачі в суборенду нерухомого майна за іншою орендною ставкою, ніж у договорі оренди, додатковою угодою до договору оренди передбачають таке використання площ, що будуть надані в суборенду, яке відповідає умовам договору суборенди.

У разі суборенди приміщення у будівлі, що входить до складу цілісного майнового комплексу, орендна плата за таке приміщення визначається з урахуванням частки вартості такого приміщення у загальній вартості відповідної будівлі та частки вартості зазначеної

будівлі у загальній вартості орендованих основних засобів цілісного майнового комплексу.

Плата за суборенду майна сплачується орендарю, який передає в суборенду орендоване ним майно.

36. По окремих об'єктах оренди за зверненням орендаря, враховуючи інтереси громади міста та рекомендацій постійної комісії з питань житлово-комунального господарства, комунальної власності, промисловості, підприємництва, та сфери послуг, міська рада своїм рішенням може встановлювати орендну плату у розмірі 1 гривня на рік, крім випадків, якими окремим суб'єктам господарювання або групам суб'єктів господарювання надаються пільги, які ставлять їх в привілейоване становище стосовно конкурентів, що може привести до недопущення, усунення, обмеження конкуренції.

37. Контроль за виконанням умов договорів оренди орендарями покладається на орендодавця.

Секретар ради

О.В.Самчук

порядку
майна

Додаток 1
до Методики розрахунку і
використання плати за оренду
Баранівської міської об'єднаної
територіальної громади

**Орендні ставки за використання нерухомого майна комунальної
власності
Баранівської міської об'єднаної територіальної громади**

№ п/п	Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендн а ставка, %
1.	<u>Розважальний бізнес та діяльність у сфері організації дозвілля</u>	
	Заклади шоу-бізнесу, нічні клуби.	25
	Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності, дискотеки.	25
	Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких	17

	спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту: - що безпосередньо організують дозвілля дітей, юнацтва, розвивають їхні фахові здібності та залучають до занять фізичною культурою та спортом.	1
	Комп'ютерні клуби, інтернет-кафе.	10
	Розміщення казино, інших гральних закладів, гральних автоматів	100
2.	<u>Фінансові установи, біржі</u>	
	Банки, фінансові установи, ломбарди, біржі, брокерські, дилерські, маклерські, ріелторські контори (агенств нерухомості), банкомати	40
	Біржі, що мають статус неприбуткових організацій.	15
	Пункти продажу лотерейних білетів, обміну валюти.	45
3.	<u>Офіси</u>	
	Консалтингові та страхові компанії.	25
	Суб'єктів господарювання, що проводять туроператорську та турагенську діяльність, готелі.	22
	Суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку і оподаткування, оціночної діяльності.	20
	Суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно-вишукувальні, проектно-конструкторські роботи.	10
	Видавництва та редакції засобів масової інформації	10
	- ті, що друкуються українською мовою.	4
	Науково-дослідних установ, крім бюджетних.	3
	Офіси організацій інших видів діяльності.	15
4.	<u>Заклади торгівлі</u>	
	З продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, антикваріату, зброї	40
	З продажу автомобілів.	30
	Торговельні об'єкти з продажу окулярів, лінз, скелець.	20
	Торговельні автомати, що відпускають продовольчі товари	9
	Крамниці-склади, магазини-склади, магазини-салони. З продажу продовольчих товарів, в асортиментному переліку яких є товари підакцизної групи. З продажу товарів непродовольчої групи, крім тих, що спеціалізуються на торгівлі товарами дитячого асортименту. Автотоварів. Відео- та аудіопродукції. З продажу промислових товарів, що були у використанні.	18

	З продажу товарів продовольчої групи, якщо в асортиментному переліку відсутні товари підакцизної групи.	10
	Торговельних об'єктів з продажу ортопедичних виробів	7
	Фірмові магазини вітчизняних промислових підприємств, які реалізують виключно продукцію власного виробництва, крім тих, що виробляють товари підакцизної групи. Магазини з продажу поліграфічної продукції та канцтоварів, ліцензованої відео - та аудіопродукції, що призначається для навчальних закладів.	6
	Торговельні об'єкти з продажу книг, газет, журналів - виданих українською мовою.	10 5
	Непродовольчими товарами дитячого асортименту	6
	Непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів	18
	Магазини, відділи, визначені виконкомом міської ради для обслуговування пільгових категорій громадян (учасників Великої Вітчизняної війни, учасників ліквідації наслідків аварії на Чорнобильській АЕС, хворих на цукровий діабет, багатодітних сімей тощо в частині площ, які використовуються з цією метою). Спеціалізовані магазини дитячого харчування, молочні кухні.	2
5.	<u>Підприємства громадського харчування</u>	
	Кафе, бари, закуочні, буфети, кафетерії, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи.	15
	Заклади ресторанного господарства з постачання страв, приготовлених централізовано для споживання в інших місцях.	13
	Кафе, бари, закуочні, кафетерії, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи.	8
	Їдальні, буфети, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи.	6
	Їдальні, буфети, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, що розміщені у навчальних закладах.	4
	Суб'єкти господарювання для розміщення їдалень у приміщеннях структурних підрозділів органів місцевого самоврядування, за умови не здійснення продажу товарів підакцизної групи та надання благодійної допомоги соціально незахищеним верствам населення.	1
6.	<u>Послуги</u>	
	Виробників реклами. Салони краси, кабінети масажу, саун, тренажерних залів	30
	Розміщення суб'єктів господарювання, що проводять діяльність з ремонту об'єктів нерухомості.	21
	Майстерні, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів. Майстерні з ремонту ювелірних виробів.	20 20
	Розміщення ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання.	7
	Камери схову. Громадські вбиральні.	4
	Розміщення суб'єктів господарювання, що надають ритуальні послуги.	3
	Суб'єкти господарювання, що провадять діяльність з організації шлюбних знайомств та весіль	15
	Суб'єкти господарювання, що провадять діяльність у сфері права,	20

	бухгалтерського обліку та оподаткування	
	Суб'єкти господарювання що надають послуги, пов'язані з переказом грошей	15
7.	<u>Виробничі підприємства, транспортні підприємства</u>	
	З перевезення вантажів	18
	З перевезення пасажирів	15
	Підприємства поліграфії	10
	Будівлі виробничого призначення, цехи, майстерні, експлуатаційні дільниці.	6
	Склади, гаражі.	12
8.	<u>Зв'язок</u>	
	Оператори та провайдери телекомунікацій, які надають послуги з доступу до Інтернету.	40
	Суб'єкти господарювання, що діють на основі приватної власності і надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень (кур'єрська служба).	12
	Об'єкти поштового зв'язку на площі, що використовується для надання послуг поштового зв'язку. Суб'єкти господарювання, що надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень.	6
	Публічне акціонерне товариство „Укрпошта” на площі, що використовуються для надання послуг поштового зв'язку та прийому комунальних платежів від населення	1 грн за 1 кв.м
	Оператори телекомунікацій, які надають послуги з рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдер телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету	40
	Розміщення антен	18
	Розміщення технічних засобів і антен операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету	18
9.	<u>Охорона здоров'я, ветеринарія</u>	
	Приватні заклади охорони здоров'я. Суб'єкти господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики.	20
	Оздоровчі заклади для дітей та молоді, крім тих, які повністю або частково фінансуються з міського бюджету.	1
	Аптеки (кіоски, пункти), які реалізують готові ліки.	8
	Аптеки, які самостійно виготовляють ліки за рецептами.	3
	Аптеки (кіоски, пункти), які обслуговують пільгові категорії населення	2
	Ветеринарні лікарні (клініки), лабораторії ветеринарної медицини	15
	Ветеринарні аптеки (кіоски, пункти).	10
10.	<u>Освіта, культура та соціальна сфера</u>	
	Приватні навчальні заклади. Школи, курси з навчання водіїв автомобілів.	10
	Державні та комунальні навчальні заклади, що повністю утримуються або частково фінансуються відповідно з державного та місцевого бюджетів.	1
	Бібліотеки, архіви, музеї, крім музеїв, які утримуються за рахунок	2

	державного та місцевих бюджетів	
	Розміщення закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та інвалідів	1
	Розміщення державних та комунальних позашкільних навчальних закладів (крім оздоровчих закладів для дітей та молоді) та дошкільних навчальних закладів	1
	Розміщення закладів соціального обслуговування для сімей, дітей, молоді, що утримуються за рахунок місцевого бюджету, зокрема центрів соціально-психологічної реабілітації дітей, соціальних гуртожитків для дітей для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, соціальних центрів матері та дитини, центрів соціально-психологічної допомоги, центрів реабілітації дітей та молоді з функціональними обмеженнями, центрів для ВІЛ-інфікованих дітей та молоді	1
11.	<u>Виставково-ярмаркова діяльність</u>	
	Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні	7
	Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі	10
12.	<u>Громадські, партійні, релігійні та благодійні організації</u>	
	Розміщення творчих спілок, громадських, партійних, релігійних та благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності становить: не більше як 50 кв.м. понад 50 кв.м.	3 7
	Розміщення громадських організацій інвалідів, всеукраїнських громадських організацій учасників ліквідації аварії на Чорнобильській АЕС, потерпілих від Чорнобильської катастрофи на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності становить: не більше як 100 кв.м понад 100 кв.м	1 7
	Бюджетні установи, крім тих, які зазначені у пункті 11 цієї Методики, для всіх орендованих приміщень.	1
13.	Інші використання нерухомого майна	15

Примітки:

1. Орендні ставки для орендарів - вітчизняних юридичних і фізичних осіб, що є суб'єктами малого підприємництва, які провадять виробничу діяльність безпосередньо на орендованих виробничих площах (крім офісів), застосовуються з коефіцієнтом 0,7.

2. За рішенням Постійної комісії може бути визначений інший розмір орендної ставки, ніж передбачений цією Методикою.

Цілісні майнові комплекси комунальних підприємств:	Орендна ставка, %
---	--------------------------

Додаток 2

до Методики розрахунку і порядку
використання плати за оренду майна Баранівської
міської об'єднаної територіальної громади

ОРЕНДНІ СТАВКИ

з виробництва електричного та електронного устаткування, деревини та виробів з деревини, меблів, з організації концертно-видовищної діяльності та виставкової діяльності, ресторанів, морського, залізничного та автомобільного транспорту, торгівлі, випуску лотерейних білетів та проведення лотерей, кольорової металургії, нафтогазодобувної промисловості	20
електроенергетики, газової, хімічної і нафтохімічної промисловості, чорної металургії, зв'язку, швейної та текстильної промисловості, з виробництва транспортних засобів, устаткування та їх ремонту, виробництва машин та устаткування, призначеного для механічного, термічного оброблення матеріалів або здійснення інших операцій, з виробництва гумових та пластмасових виробів, лісового господарства, рибного господарства, целюлозно-паперової промисловості, переробки відходів, видобування неенергетичних матеріалів, з надання додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій, паливної промисловості, побутового обслуговування	16
сільського господарства, харчової промисловості (крім лікєро-горілчаної та виноробної промисловості), радгоспів-заводів (крім тих, що виробляють виноробну продукцію), металообробки, освіти, науки та охорони здоров'я, легкої (крім швейної та текстильної) промисловості, з виробництва будівельних матеріалів	12
тютюнової промисловості, лікєро-горілчаної та виноробної промисловості, радгоспів-заводів (що виробляють виноробну продукцію)	25
інші об'єкти	10

за використання цілісних майнових комплексів підприємств

Додаток 4
до рішення Баранівської міської ради
від 14 березня 2018 року № 1035

**ТИПОВИЙ ДОГОВІР
оренди комунального майна Баранівської міської об'єднаної
територіальної громади**

м. Баранівка
_____ 20__ р.

«_____»

Баранівська міська рада, ідентифікаційний код ЄДРПОУ 04344386, місцезнаходження якого: м.Баранівка, вул. Соборна,20, (далі - Орендодавець) в особі міського голови Душка Анатолія Олександровича та діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з одного боку, та _____, ЄДРПОУ _____, місцезнаходження якого: _____ (далі - Орендар), що діє на підставі _____ з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування комунальне майно (далі - Майно), а саме: нежитлове приміщення (будинок, будівлю тощо), загальною площею _____ кв.м., що розміщене за адресою:

_____ та знаходиться на балансі Баранівської міської ради (далі – Балансоутримувач).

Мета використання – _____.
Вартість якого визначена шляхом проведення незалежної оцінки (залишкова вартість) _____ (_____) грн., станом на _____ .20 ____ р.

1.2. Стан Майна на момент укладення договору (коротка технічна характеристика стану майна) визначається в акті приймання – передавання оренди майна.

2.УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у Договорі, одночасно із підписанням сторонами Договору та акта приймання-передавання вказаного Майна, який є невід'ємною частиною Договору (у разі переукладання договору посилання на акт приймання-передавання з попереднього договору та його № і дата).

2.2. Передача нерухомого Майна в оренду не надає Орендарю права власності на це майно. Власником орендованого Майна залишається Орендодавець, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку, складеному за Методикою оцінки.

2.4. Орендар повертає Орендодавцеві Майно у стані не гіршому, ніж воно було одержане, на підставі акту приймання - передавання, який підписується обома сторонами. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання покладається на Орендодавця.

2.5. У разі припинення цього Договору Орендар повинен повернути Орендодавцеві орендоване Майно в 15-денний термін з дня отримання повідомлення або з дати закінчення строку Договору за актом приймання - передавання Майна, включаючи день здачі.

2.6. У разі затримки повернення об'єкту оренди, Орендар повинен сплатити штраф у розмірі подвійної місячної орендної плати за кожний день затримки, враховуючи день передачі, на рахунок Орендодавця.

2.7. Штраф розраховується, виходячи з розміру орендної плати за останній, згідно з Договором, місяць оренди, згідно з чинним законодавством.

3.ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Орендна плата визначається на підставі Положення про оренду, методику розрахунку та порядку використання орендної плати за користування майном комунальної власності Баранівської об'єднаної територіальної громади, затвердженої рішенням сесії Баранівської міської ради № _____ від « _____ » _____ 20 ____ року (далі – Методика), або за результатами конкурсу на право оренди комунального

майна Баранівської об'єднаної територіальної громади і становить _____ грн. ____ коп.
(_____)

3.2. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць і нараховується після 10 числа, наступного за звітним.

3.3. 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.

3.4. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Методики її розрахунку, істотні зміни стану об'єкта оренди з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.5. Орендна плата перераховується Орендарем Орендодавцеві щомісячно не пізніше 20 числа наступного місяця.

3.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується 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, включаючи день оплати.

3.7. Наднормативна сума орендної плати підлягає заліку в рахунок подальших платежів.

3.8. Нарахування орендної плати за користування комунальним майном розпочинається з дня підписання акта приймання-передавання.

3.9. У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар сплачує орендну плату до дня повернення Майна за актом приймання-передавання включно. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі.

3.10. Проведення Орендарем поліпшення орендованого майна можуть бути зараховані як орендна плата про що укладається додаткова угода до договору та підписується Сторонами акт прийманні-передачі.

4. ВИКОРИСТАННЯ АМОРТИЗАЦІЙНИХ ВІДРАХУВАНЬ І ВІДНОВЛЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються його Орендодавцем (Балансоутримувачем) і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

4.2. Поліпшення орендованого майна, здійсненні за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю територіальної громади.

4.3. Відновлення орендованого Майна здійснюється орендарем.

5. ОРЕНДАР ЗОБОВ'ЯЗУЄТЬСЯ:

5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

5.2. Сплачувати за використану електричну енергію за діючим в розрахунковий період тарифом, згідно показників встановленого індивідуального приладу обліку спожитої електричної енергії, для визначення якої Орендар 25 числа розрахункового періоду знімає та протягом доби надає Орендодавцю показники електрорічильника.

5.3. Сплачувати за фактично спожиті комунальні послуги: тепlopостачання, водopостачання, водовідведення згідно займаної площі на підставі виставлених рахунків.

5.4. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату та решту обов'язкових платежів передбачених цим договором.

5.5. Забезпечити 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 за рахунок власних коштів.

5.6. Забезпечити доступ працівників Орендодавця (Балансоутримувач, надавача послуг) доступ на об'єкт оренди з метою перевірки його стану і відповідності напряму використання за цільовим призначенням, визначеному цим Договором.

5.7. Своєчасно здійснювати за власний рахунок капітальний, поточний ремонт орендованого Майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень (реконструкції) орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень (реконструкції).

5.8. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше ніж на його вартість за звітом про оцінку на користь Орендодавця, в порядку визначеному законодавством, і надавати Орендодавцю копії страхового полісу. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

5.9. У разі припинення договору оренди чи його розірвання орендар зобов'язаний у 10 термін повернути орендодавцеві об'єкт оренди в тому технічному стані і тій комплектації, в якому він був переданий згідно з актом приймання-передавання, з урахуванням фізичного зносу, про що складається відповідний акт. Якщо орендар допустив погіршення стану об'єкта оренди або його загибель, він повинен відшкодувати орендодавцеві збитки, розраховані шляхом незалежної оцінки. Проведення незалежної оцінки збитків здійснюється за рахунок орендодавця.

5.10. У 3-х денний термін від дня отримання рахунків за комунальні послуги здійснити оплату по них на банківський рахунок Баранівської міської ради.

5.11. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством. Забезпечити доступ в орендоване приміщення робітників для необхідного огляду та ремонту мереж водопроводу, каналізації, системи центрального опалення в будь-який час при аварійних ситуаціях.

5.12. У разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси повідомляти про це Орендодавця письмово у тижневий строк.

6. ОРЕНДАР МАЄ ПРАВО:

6.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та в межах визначених чинним законодавством України і умов цього Договору.

6.2. За згодою Орендодавця проведені з дозволу Орендодавця поліпшення орендованого майна можуть бути зараховані як орендна плата (в тому числі може бути враховано при викупі об'єкта) про що приймається відповідне рішення виконавчого комітету Баранівської міської ради.

6.3. Зроблені Орендарем без дозволу Орендодавця поліпшення, якщо їх можна відокремити без шкоди для орендованого майна і якщо Орендодавець не погодиться відшкодувати їх вартість, можуть бути вилучені Орендарем.

Вартість поліпшень, які зроблені Орендарем без дозволу Орендодавця і які не можна відокремити без шкоди для орендованого майна, відшкодуванню не підлягає.

6.4. Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди на новий строк, повинен письмово повідомити про це Орендодавця не пізніше ніж за місяць до закінчення терміну дії цього Договору.

6.5. За згодою Орендодавця здавати майно в суборенду. Суборендну плату в розмірі, що не перевищує орендної плати за об'єкт суборенди, отримує Орендар, а решта суборендної плати спрямовується до міського бюджету.

6.6. Орендар має право на викуп (приватизацію) об'єкта оренди з дозволу сесії

Баранівської міської ради.

6.7. При умові належного виконання умов даного договору у разі продажу (приватизації) об'єкта оренди, орендар має переважне право перед іншими особами на його придбання (приватизації).

7.ОРЕНДОДАВЕЦЬ ЗОБОВ'ЯЗУЄТЬСЯ:

7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором по акту приймання-передавання Майна, який підписується одночасно з цим Договором.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

7.3. У разі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого Майна Орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

8.ОРЕНДОДАВЕЦЬ МАЄ ПРАВО

8.1. Контролювати наявність, стан, напрямки та ефективність використання Майна, переданого в оренду за цим Договором.

8.2. 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 всупереч договору або призначенню;
- без дозволу Орендодавця передає майно у користування іншій особі;
- своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження речі;
- не приступив до проведення поточного, капітального ремонту майна;
- допустив виникнення трьохмісячної заборгованості по сплаті орендарем орендної плати, комунальних послуг, експлуатаційних витрат;
- в інших випадках, передбачених законодавством.

8.3. В обов'язковому порядку здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.

8.4. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря.

9.ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ЗА ДОГОВОРОМ

9.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань згідно з Договором сторони несуть відповідальність згідно чинним законодавством України.

9.2. За порушення умов договору винна сторона відшкодовує збитки в порядку і розмірі, передбаченому чинним законодавством та цим Договором.

9.4. 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.

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

10.СТРОК ЧИННОСТІ, УМОВИ ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

10.1. Даний договір діє з «____» _____ 20____ року по «____» _____ 20____ року.

10.2. Умови Договору зберігають силу протягом усього строку дії 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 (решти обов'язкових платежів за цим договором) – до повного виконання зобов'язань.

10.3. Зміни до умов цього Договору або його розірвання допускаються за взаємної згоди Сторін. Зміни, що пропонуються внести, розглядаються сторонами.

10.4. У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення цього Договору або зміну його умов після закінчення строку його чинності протягом одного місяця Договір вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформляються додатковим договором, який є невід'ємною частиною Договору при обов'язковій наявності дозволу органу, уповноваженого управляти об'єктом оренди.

10.5. 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 правонаступників), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- викупу (приватизації) об'єкта оренди (за участю орендаря);
- знищення орендованого Майна;
- достроково за згодою сторін або за рішенням господарського суду;
- достроково на вимогу Орендодавця у випадках передбачених цим Договором та чинним законодавством;
- ліквідації Орендаря – юридичної особи;
- банкрутства Орендаря та в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

10.7. 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, є власністю Орендаря, а невід'ємне поліпшення - у комунальній власності територіальної громади.

10.8. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом 10 днів повертається Орендарем Орендодавцю (Балансоутримувачу).

10.9. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання – передавання про повернення Майна покладається на Орендаря.

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

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

11. ДОДАТКИ

11.1. Додатки до цього договору є його невід'ємною і складовою частиною з моменту їх підписання повноважними представниками сторін з прикладенням печатки. Обов'язок щодо складання акта приймання-передачі при передачі об'єкта в оренду покладається на Балансоутримувача, а при поверненні об'єкта оренди – на Орендаря

ОРЕНДАР:

12.ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

Баранівська міська рада
12701, вул. Соборна,20
м. Баранівка, Баранівський район
Житомирська область .
тел./факс (04144)4-
ГУДКСУ у Житомирській області
р/р 35414008041179
МФО 811039
ЄДРПОУ 04344386

р/р
МФО
ЄДРПОУ

Міський голова _____ Душко А.О.
(підпис)

(підпис)

Секретар ради

О.В.Самчук

Додаток 1
до Типового договору оренди
нерухомого майна

А К Т
приймання-передачі майна

м. Баранівка
“ ___ ” _____ 20__ р.

Орендодавець _____

повна назва підприємства

в _____ особі

посада, ПІБ

з однієї сторони та Орендар _____

повна назва підприємства

в особі _____

посада, ПІБ

з другої сторони, склали цей акт про те, що:

Орендодавець передає, а Орендар приймає відповідно до договору № ___ від
“ ___ ” _____ 20__ р. в строкове платне користування нежитлове приміщення (будинок,
будівлю тощо) площею _____ кв.м., за адресою:
_____, вартість якого визначена
шляхом проведення незалежної оцінки (за залишковою вартістю) станом на
“ ___ ” _____ 20__ р. і становить
_____ грн.

Інші
умови: _____

Стан _____ орендованого _____ майна

Орендодавець здав:

підпис

М.П.

Орендар прийняв:

підпис

М.П.