



**НОВОПЕТРІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
ВИШГОРОДСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

Тридцять перша сесія шостого скликання

РІШЕННЯ

**ПРО ДЕЯКІ ПИТАННЯ ПЕРЕДАЧІ В ОРЕНДУ
КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА**

Керуючись ст.ст. 26, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про оренду державного та комунального майна», з метою приведення у відповідність до чинного законодавства порядку передачі в оренду комунального майна територіальної громади с. Нові Петрівці,
сесія сільської ради

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити:
 - 1.1. Положення про оренду комунального майна територіальної громади с. Нові Петрівці (додаток 1).
 - 1.2. Типовий договір оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади с. Нові Петрівці (додаток 2).
 - 1.3. Методику розрахунку та порядку використання плати за оренду комунального майна (додаток 3)
2. Виконавчому комітету Новопетрівської сільської ради забезпечити виконання цього рішення.
3. Доручити секретарю Новопетрівської сільської ради Костюк С.О., забезпечити офіційне оприлюднення цього рішення.
4. Забезпечити відстеження результативності даного рішення згідно з Методикою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 року № 308.
5. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну депутатську комісію з питань комунального майна, екології та проблем Чорнобильської катастрофи.

Сільський голова

Р.М. Старенький

**с. Нові Петрівці
11 квітня 2014 року
№ 724-31-VI**

ПОЛОЖЕННЯ
про оренду комунального
майна територіальної громади с. Нові Петрівці

1. Загальні положення

1.1. Це Положення про оренду комунального майна територіальної громади с. Нові Петрівці розроблено відповідно до Конституції України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна», інших нормативних актів і регулює: організаційно-розпорядчі відносини, пов'язані з передачею в оренду комунального майна територіальної громади с. Нові Петрівці (далі – **комунальне майно**), крім земельних ділянок; правові відносини між орендодавцем та орендарем щодо використання комунального майна; порядок укладання, продовження та припинення договорів оренди комунального майна.

1.2. Передача комунального майна в оренду здійснюється на конкурсних засадах, крім випадків передбачених законом, цим Положенням, з дотриманням принципів законності, рівності, відкритості, гласності та справедливості.

1.3. Наведені нижче терміни у цьому Порядку вживаються у такому значенні:

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

1.3.2 балансоутримувач – юридична особа комунальної форми власності, на балансі якої перебуває комунальне майно;

1.3.3. орендна плата – це платіж, який вносить орендар за користування комунальним майном, переданим йому в оренду, незалежно від наслідків своєї господарської чи іншої діяльності;

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

1.3.5. рухоме майно – рухомі речі, які можна вільно пересувати в просторі (включаючи гроші, цінні папери,);

1.3.6. нерухоме майно – об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення;

1.3.7. окреме індивідуально визначене майно – конкретна річ, яка відрізняється від інших особливими ознаками;

1.3.8. транспортні засоби – пристрій, призначений для перевезення людей і (або) вантажу, а також установленого на ньому спеціального обладнання чи механізмів.

2. Об'єкти оренди

2.1. Об'єктами оренди є комунальне майно:

2.1.1. цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурні підрозділи;

2.1.2. нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення тощо), що є вільним;

2.1.3. транспортні засоби;

2.1.4. окреме індивідуально визначене майно (інвентарний об'єкт або група інвентарних об'єктів).

2.2. Перелік об'єктів, що є комунальною власністю територіальної громади с. Нові Петрівці, яке не може бути об'єктами оренди, визначається рішенням Новопетрівської сільської ради.

3. Орендодавці

3.1. Орендодавцем цілісних майнових комплексів та нерухомого майна територіальної громади с. Нові Петрівці є Новопетрівська сільська рада.

3.2 Орендодавцями комунального майна, крім визначеного в п. 3.1. цього Положення є його балансоутримувачі.

4. Орендарі

4.1. Орендарями можуть бути юридичні особи та громадяни України, фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства, фізичні особи з окремим правовим статусом (депутати, нотаріуси, адвокати та інші).

4.2. 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.

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 комунального майна

5.1. Надання майна в оренду здійснюється за ініціативою претендентів на оренду або Орендодавця в особі виконавчого комітету Новопетрівської сільської ради.

5.2. Майно надається в оренду у випадках:

- вивільнення об'єктів оренди в результаті закінчення строків дії договорів оренди;
- вивільнення об'єктів оренди в результаті дострокового розірвання договорів оренди;
- не використання майна власником (балансоутримувачем).

6. Порядок надання майна в оренду

6.1. Після оприлюднення оголошення про намір передати в оренду комунальне майно в офіційному друкованому засобі масової інформації Новопетрівської сільської ради та на веб-сайті Новопетрівської сільської

ради претенденти на оренду комунального майна, їх уповноважені представники протягом десяти днів подають заяви на ім'я сільського голови до апарату Новопетрівської сільської ради. У заяві зазначається найменування претендента (назва юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізично особи) місцезнаходження (місце проживання), ідентифікаційний код, контактний телефон, майно, яке претендент бажає отримати в оренду, бажаний термін оренди, інші відомості на розсуд претендента.

6.2. До заяви додаються:

- юридичними особами, які є суб'єктами підприємницької діяльності – копію виписки з єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців;
 - бюджетними установами, організаціями – копія виписки з єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців;
 - неприбутковими організаціями – копія виписки з єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, довідка з податкового органу про перебування на обліку платника податків – неприбуткової організації;
 - фізичними особами-підприємцями – копія виписки з єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців;
 - техніко-економічне обґрунтування використання цілісного майнового комплексу;
 - копія статуту (для юридичних осіб) або копія витягу з єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців про здійснення діяльності юридичної особи на підставі модельного статуту; іноземна юридична особа відповідним документом засвідчує свою реєстрацію у країні місцезнаходження (витяг із торговельного, банківського або судового реєстру тощо);
- копія ліцензії на здійснення юридичною особою окремого виду діяльності (за наявності такого).

При поданні заяви та документів претендент або його уповноважений представник пред'являє документ, що посвідчує особу, а представник претендента довіреність, засвідчену відповідно до чинного законодавства.

6.3. Заява на оренду комунального майна реєструються в апараті Новопетрівської сільської ради. Претендентові може бути відмовлено в реєстрації заяви у випадках виявлення недостовірних даних в поданих документах, оформлення документів з порушенням встановлених вимог, подання заяви особою, не уповноваженою діяти від імені претендента, неповноти поданих документів. Підстава відмови доводиться до відома претендента рекомендованим листом у п'ятиденний термін з дня подачі заяви.

Претендент має право відкликати свою заяву протягом двох тижнів з дня її подання.

6.4. У разі якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться і договір оренди укладається із претендентом на підставі

рішення виконавчого комітету Новопетрівської сільської ради. У разі надходження двох і більше заяв виконавчий комітет Новопетрівської сільської ради оголошує конкурс на право оренди в порядку визначеному п. 7 цього Положення.

7. Порядок проведення конкурсу на право оренди комунального майна

7.1. Конкурс на право укладання договору оренди комунального майна полягає у визначенні орендаря, який запропонував найбільший рівень перевищення орендної плати (для комерційного конкурсу), а у разі рівності пропозицій щодо перевищення орендної плати – за найкращими умовами експлуатації об'єкта оренди.

7.2. Конкурс оголошується виконавчим комітетом Новопетрівської сільської ради на підставі його рішення, шляхом опублікування інформації в офіційному місцевому засобі масової інформації. Інформація про оголошення конкурсу на право оренди нерухомого майна повинна містити такі відомості:

- місцезнаходження та характеристика об'єкта оренди;
- цільове використання об'єкту оренди;
- умови конкурсу;
- перелік підтвердних документів;
- кінцевий термін подання заяв на участь у конкурсі;
- час і місце проведення конкурсу;
- іншу необхідну інформацію.

7.3. Конкурс проводить конкурсна комісія (далі – комісія), що утворюється виконавчим комітетом Новопетрівської сільської ради.

7.4. Для участі у конкурсі фізичні особи – підприємці подають до виконавчого комітету Новопетрівської сільської ради наступний перелік документів:

- заява про намір оренди майна;
- виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців (крім осіб, які на кінцевий термін подачі пропозицій не зареєструвались як фізичні особи – підприємці);
- копія паспорта (стор. 1, 2, 11) та копія реєстраційного номеру облікової картки платника податків (завірені заявником);
- пропозиції в закритому конверті щодо плану експлуатації та розвитку об'єкта оренди (назву та місце знаходження об'єкта оренди, запропонований рівень перевищення (у%) орендної плати, зобов'язання щодо виконання умов конкурсу, додаткові зобов'язання щодо подальшої експлуатації об'єкта).

7.5. Для учасників конкурсу, які є юридичними особами :

- заява про намір оренди майна;
- копії установчих документів посвідчені нотаріально;
- відомості про фінансове становище учасників;
- баланс підприємства (форма №1);
- звіт про фінансово – майновий стан підприємства (форма 3);

- належним чином оформлене доручення, видане представнику юридичної особи;
- розшифровка дебіторської і кредиторської заборгованості із зазначенням дати їх виникнення;

- техніко-економічне обґрунтування укладання договору оренди (обсяг ресурсів, які будуть залучені, продукція, послуги, огляд ринку збуту, тощо).

7.6. Термін надіслання заяв та участь в конкурсі на оренду цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна 10 днів з моменту надання інформації через засоби масової інформації. Прийом документів припиняється після сплину кінцевого терміну наведеного в інформації про оголошення конкурсу на право оренди нерухомого майна.

7.7. В конкурсі беруть участь фізичні та юридичні особи, які своєчасно подали заяви про участь у конкурсі та документи, передбачені п. 7.4., 7.5. цього Положення.

7.8. Конкурс здійснюється в один етап.

7.9. Засідання комісії є відкритим. У разі необхідності отримання додаткової інформації щодо учасника конкурсу, його додаткових зобов'язань стосовно експлуатації об'єкта, комісія має право заслуховувати на своїх засіданнях учасників конкурсу.

7.10. Комісією, на підставі письмових пропозицій учасників конкурсу, визначається переможець конкурсу. Інформація про переможця конкурсу, його пропозиції оголошуються головою комісії учасниками конкурсу.

7.11. Рішення про визначення переможця приймається у разі згоди більшості з числа присутніх членів комісії на засіданні.

Голова комісії має вирішальний голос, якщо при прийнятті рішення про визначення переможця конкурсу голоси членів комісії розділилися порівну.

7.12. Після закінчення засідання конкурсної комісії складається протокол, в якому зазначаються такі відомості:

- умови конкурсу;
- відомості про учасників;
- пропозиції учасників конкурсу;
- обґрунтування визначення переможця;
- строк на який укладається договір оренди.

Протокол підписується всіма присутніми членами конкурсної комісії в триденний термін та підлягає затвердженню сільським головою.

7.13. Переможець конкурсу відшкодовує витрати по підготовці конкурсу в триденний термін після затвердження результату конкурсу.

7.14. Об'єкт оренди передається в оренду переможцю конкурсу на підставі рішення виконавчого комітету Новопетрівської сільської ради на умовах, визначених конкурсною комісією і запропонованими орендарем.

7.15. Переможець конкурсу зобов'язаний укласти договір впродовж 10 днів.

7.16. Конкурс проводиться повторно у випадку відмови переможця конкурсу чи учасника конкурсу, який запропонував найвищий після переможця розмір орендної плати, від початкового розміру орендної плати.

7.17. Якщо учасники конкурсу в своїх пропозиціях щодо використання об'єкта оренди не підтверджують повністю умови, висунуті конкурсною комісією, їхні пропозиції не приймаються до уваги, незалежно від запропонованого рівня перевищення орендної плати.

8. Договір оренди комунального майна

8.1. Укладений сторонами договір оренди повинен відповідати типовому договору оренди майна, затвердженого рішенням Новопетрівської сільської ради.

9. Методика розрахунку та порядок використання плати за оренду комунального майна

9.1. Розрахунок орендної плати, пропорції розподілу та порядок використання орендної плати проводиться відповідно до Методики, затвердженої рішенням Новопетрівської сільської ради.

10. Облік та контроль за використанням переданих в оренду об'єктів

10.1. Контроль за виконанням зобов'язань за договорами оренди майна в інтересах територіальної громади міста покладається на Орендодавця.

У разі невиконання або неналежного виконання Орендарем зобов'язань за договором оренди майна, Орендодавець повинен оперативно вжити відповідно до чинного законодавства заходи щодо поновлення порушених прав та інтересів територіальної громади міста.

10.2. Виконавчий комітет щорічно звітує перед сільською радою щодо:

- кількості укладених договорів, обсягів та динаміки (порівняно з попереднім роком);
- надходжень до бюджету від плати за оренду майна;
- динаміки (збільшення або зменшення) середнього розміру орендної плати;
- частки майна, що передається в оренду на конкурсних засадах, в загальному обсязі майна (згідно з переліком, затвердженим виконавчим комітетом).

Секретар ради

С.О. Костюк

**Типовий договір оренди нерухомого майна,
що належить до комунальної власності територіальної громади с. Нові Петрівці
N _____**

с. Нові Петрівці _____

(число, місяць, рік - словами)

Новопетрівська сільська рада Вишгородського району Київської області, ідентифікаційний код: 04359620, місцезнаходження: 07354, Україна, Київська область, Вишгородський район, село Нові Петрівці, вулиця Леніна, 171(далі - Орендодавець), в особі **сільського голови** _____, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з одного боку, та

_____, ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____, місцезнаходження: _____ (далі - Орендар) в особі _____, який діє на підставі _____, з іншого боку, надалі разом «Сторони», а окремо «Сторона», уклали цей Договір оренди нежитлового приміщення, надалі за текстом «Договір», про наступне:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець на підставі рішення _____ від «___» _____ 20__ року № _____ передає, а Орендар приймає в строкове платне користування комунальне майно, а саме нежитлові приміщення, у складі: приміщень, які зазначені на План-схемі під номерами _____, що знаходиться за адресою: Київська область, Вишгородський район, село Нові Петрівці, вулиця _____, будинок _____, та належить Орендодавцю на праві власності на підставі _____, (далі – Об'єкт оренди) площею _____ кв.м, що перебуває на балансі _____ (далі - Балансоутримувач), вартість якого визначена згідно зі звітом про оцінку майна від «___» _____ 200__ р. № _____ і становить за незалежною оцінкою _____ грн.

1.2. Майно передається в оренду з метою _____.

1.3. Стан Об'єкта оренди на момент укладення визначається в акті приймання-передавання за узгодженим висновком Орендодавця та Орендаря.

1.4. План – схема Об'єкта оренди є невід'ємною частиною цього Договору.

2. Умови передачі орендованого майна Орендарю

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Об'єктом оренди у термін, указаний у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору та акта приймання-передавання Об'єкта оренди.

2.2. Передача Об'єкта оренди в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на цей Об'єкт оренди. Власником Об'єкта оренди залишається територіальна громада села Нові Петрівці, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Об'єкта оренди в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку.

2.4. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання покладається на Орендодавця.

3. Орендна плата

3.1. За користування Об'єктом оренди ОРЕНДАР сплачує ОRENДОДАВЦЮ орендну плату, розрахунок якої здійснюється на підставі Методики розрахунку та порядку використання плати за оренду комунального майна територіальної громади с. Нові Петрівці, затвердженої рішенням Новопетрівської сільської ради від «__» _____ 20__ року №_____, та на дату підписання цього Договору становить _____ грн. _____ коп. за 1 кв. м орендованої площі, місячний розмір якої згідно з розрахунком орендної плати, що є невід'ємною частиною цього Договору на дату підписання Договору, становить: _____ грн. _____ коп. за Об'єкт оренди.

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

3.3. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.

3.4. 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.

3.5. В орендну плату не входять платежі за утримання Об'єкта оренди та комунальні послуги.

3.6. В орендну плату входить плата за користування земельною ділянкою, на якій знаходиться Об'єкт оренди.

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

3.8. Орендна плата перераховується до сільського бюджету.

3.9. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до бюджету з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.10. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж два місяці, Орендар також сплачує штраф у розмірі 20% від суми заборгованості.

3.11. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до бюджету, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин - поверненню Орендарю. Для забезпечення повернення зазначених коштів сторони керуються вимогами чинного законодавства.

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

Якщо договір оренди укладено на строк, менший ніж один місяць, вноситься завдаток у розмірі орендної плати за цей строк.

3.13. 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, урахуваючи санкції, до сільського бюджету.

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення Об'єкта оренди

- 4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на Об'єкт оренди нараховуються Орендарем і в першочерговому порядку використовуються ним на повне відновлення орендованих основних фондів.
- 4.2. Поліпшення Об'єкта оренди, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю територіальної громади.
- 4.3. Відновлення Об'єкта оренди здійснюється Орендарем відповідно до пунктів 5.5, 5.8, 6.4 цього Договору.
- 4.4. Поліпшення, зроблені Орендарем, якщо їх можна відокремити без шкоди для Об'єкту оренди і якщо Орендодавець не погодиться відшкодувати їх вартість, можуть бути вилучені Орендарем.
- 4.5. Після закінчення строку дії цього Договору, поліпшення Об'єкту оренди, які зроблені Орендарем і які не можна відокремити без шкоди для орендованого майна переходять у власність Орендодавця без відшкодування їх вартості.
- 4.6. Створення нової речі в результаті проведення Орендарем поліпшення Об'єкту оренди забороняється.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

- 5.1. За актом приймання-передавання прийняти Об'єкт оренди на свій баланс на період оренди.
- 5.3. Протягом місяця після підписання Договору внести завдаток, передбачений цим Договором. Завдаток стягується до сільського бюджету. Після закінчення основного строку Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останній місяць (останні місяці) з урахуванням внесеного Орендарем завдатку. У разі порушення Орендарем зобов'язання зі сплати орендної плати він має відшкодувати сільському бюджету збитки в сумі, на яку вони перевищують розмір завдатку. Якщо в разі дострокового припинення Договору за згодою Сторін сума сплачених орендних платежів і завдатку перевищить передбачені Договором платежі за період фактичної оренди, то це перевищення розглядається як зайва сума орендної плати (див. п. 3.9 цього Договору).
- 5.4. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату до сільського бюджету (у платіжних дорученнях, які оформлює Орендар, вказується «Призначення платежу» за зразком, який надає Орендодавець листом при укладенні договору оренди).
- 5.5. Забезпечувати збереження Об'єкта оренди, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Об'єкт оренди в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати Об'єкт оренди в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.
- 5.6. Забезпечити Орендодавцю доступ на Об'єкт оренди з метою контролю за його використанням та виконанням умов Договору.
- 5.7. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, надавати своїх працівників для їх попередження та ліквідації наслідків.
- 5.8. Своєчасно здійснювати за власний рахунок капітальний, поточний та інші види ремонтів Об'єкта оренди.
- 5.9. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше, ніж на його вартість зазначену в п. 1.1. цього Договору на користь Орендодавця, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, у порядку, визначеному законодавством, і надати Орендодавцю копії страхового полісу і платіжного доручення. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Об'єкта оренди був застрахованим.
- У разі, якщо Орендар не застрахував на користь Орендодавця Об'єкт оренди, Орендар несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

- 5.10. На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.
- 5.11. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві Об'єкт оренди в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.
- 5.12. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням Об'єкта оренди. Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Орендодавцем (Балансоутримувачем) договір про відшкодування витрат Орендодавця (Балансоутримувача) на утримання Об'єкта оренди та надання комунальних послуг Орендарю.
- 5.13. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.
- 5.14. У разі зміни рахунку, назви підприємства, телефону, юридичної адреси повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

- 6.1. Використовувати Об'єкт оренди відповідно до його призначення та умов цього Договору.
- 6.2. За згодою Орендодавця здавати Об'єкт оренди в суборенду.
- 6.4. За згодою Орендодавця проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння Об'єкта оренди, що зумовлює підвищення його вартості.
- 6.5. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання Об'єкта оренди.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

- 7.1. Передати Орендарю в оренду Об'єкт оренди згідно з цим Договором за актом приймання-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором.
- 7.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися Об'єктом оренди на умовах цього Договору.
- 7.3. У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору переукласти цей Договір на таких самих умовах з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

- 8.1. Контролювати виконання умов Договору та використання Об'єкта оренди, і у разі необхідності вживати відповідних заходів реагування.
- 8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі погіршення стану Об'єкта оренди внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.
- 8.3. Здійснювати контроль за станом Об'єкта оренди шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.

9. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

- 9.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.
- 9.2. 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 Об'єкт оренди.

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

9.4. Орендар несе повну майнову відповідальність за заподіяні збитки, що виникли внаслідок погіршення технічного, санітарного стану Об'єкта оренди та прилеглої території, а також у зв'язку з порушенням ним інших умов Договору та відшкодовує збитки Орендодавцю за цінами, що діють на момент відшкодування.

9.5. За порушення кожного з пунктів 5.9., 5.11., 5.12., 5.13. цього Договору Орендар сплачує Орендодавцю штраф у розмірі двадцяти відсотків від вартості Об'єкта оренди, зазначеної в пункті 1.1. цього Договору, розмір якого не залежить від розміру завданих збитків і який сплачується понад розмір таких збитків.

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

10.1. Цей Договір укладено строком на _____, що діє з «__» _____ 20__ р. до «__» _____ 20__ р. включно.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього 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 - до виконання зобов'язань.

10.3. Зміни до умов цього Договору або його розірвання допускаються за взаємної згоди Сторін. Зміни, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою Стороною.

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;
- приватизації орендованого майна Орендарем;
- загибелі орендованого Майна;
- достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;
- банкрутства Орендаря;
- ліквідації Орендаря - юридичної особи;
- у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).

10.7. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від Об'єкта оренди не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємне поліпшення - власністю Орендодавця.

10.8. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем за згодою Орендодавця, компенсується Орендодавцем після припинення (розірвання) Договору оренди або не підлягає компенсації.

10.9. У разі припинення або розірвання цього Договору Об'єкт оренди протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Орендодавцю

У разі, якщо Орендар затримав повернення Об'єкта оренди, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

10.10. Об'єкт оренди вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення Об'єкта оренди покладається на Орендаря.

10.11. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Об'єкта оренди, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у подвійному розмірі орендної плати за користування Майном за час прострочення.

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

10.13. Цей Договір укладено в 4 (чотирьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по два для Орендодавця й Орендаря.

11. Додатки

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

- розрахунок орендної плати;
- копія звіту про оцінку Об'єкта оренди;
- план - схема Об'єкта оренди
- акт приймання-передавання Об'єкта оренди;

12. Платіжні та поштові реквізити Сторін

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

ОРЕНДАР

**Новопетрівська сільська рада
Вишгородського району Київської
області**

місцезнаходження: 07354, Київська
область, Вишгородський район, с. Нові
Петрівці, вул. Леніна, 171
код ЄДРПОУ: 04359620
п/р № _____
в ГУ ДКСУ у Київській області
МФО 821018

(повна назва і його юридична адреса)

місцезнаходження: _____

код ЄДРПОУ: _____

п/р № _____

в _____

МФО _____

тел. _____ факс _____

Сільський голова

(посада керівника)

_____/_____/_____
М.П.

_____/_____/_____
М.П.

Секретар ради

С.О. Костюк

**МЕТОДИКА
РОЗРАХУНКУ ТА ПОРЯДОК ВИКОРИСТАННЯ ПЛАТИ ЗА ОРЕНДУ
КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ
с. НОВІ ПЕТРІВЦІ**

1. Методику і порядок розроблено з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду цілісного майнового комплексу комунального підприємства, організації, їх структурних підрозділів (філії, цеху, дільниці), нерухомого майна та іншого індивідуально визначеного майна комунальних підприємств, установ, організації, а також майна, що не ввійшло до статутного фонду господарського товариства, створеного у процесі приватизації (корпоратизації).

2. Методика визначає механізм нарахування орендної плати, пов'язаної з орендою майна, що належить до комунальної власності територіальної громади с. Нові Петрівці.

3. Розмір орендної плати встановлюється виконавчим комітетом Новопетрівської сільської ради.

Розмір орендної плати визначається договором оренди між орендодавцем та орендарем.

Орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності.

Якщо майно орендується бюджетними організаціями, орендна плата вноситься за рахунок коштів, передбачених кошторисами на їх утримання.

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.

4. 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 перший місяць оренди розраховується розмір орендної плати за 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.

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

$$\text{Опл} = \text{Вз} \times \text{Сор.ц},$$

де Опл - розмір річної орендної плати, грн.; Вз - вартість необоротних основних засобів (без незавершеного будівництва) за незалежною оцінкою; Сор.ц - орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів комунальних підприємств. Орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів комунальних підприємств встановлюється за згодою сторін, але не менш як 10 відсотків вартості орендованого майна.

6. Розмір річної орендної плати у разі оренди окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого майна) та іншого рухомого майна встановлюється за згодою сторін, але не менш як 10 відсотків вартості орендованого майна. Орендодавець може здійснювати незалежну оцінку майна, що передається в оренду.

7. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 8 цієї Методики) розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$\text{Опл} = \text{Вп} \times \text{Сор},$$

де Вп - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.; Сор - орендна ставка, визначена згідно додатку до Методики.

Незалежна оцінка вартості об'єкта оренди повинна враховувати його місцезнаходження і забезпеченість інженерними мережами. Результати незалежної оцінки є чинними протягом 6 місяців від дня її проведення, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

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:

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

Вп - вартість орендованого приміщення, яке є частиною будівлі (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.

8. Розмір орендної плати для окремих категорій орендарів.

8.1. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними організаціями, установами, які утримуються за рахунок сільського бюджету, комунальними підприємствами та установами становить 1 гривню.

8.2. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними організаціями та установами, які утримуються за рахунок інших бюджетів, становить 1 гривню.

8.3. Розмір річної орендної плати для суб'єктів господарювання, які організовують та проводять харчування учнів у приміщеннях загальноосвітніх шкіл, становить 1 грн.

8.4. Індексація річної орендної плати визначеної пп. 8.1., 8.2., 8.3. проводиться один раз на рік на підставі річних індексів інфляції у строки, визначені договором оренди.

9. Суб'єкти підприємницької діяльності, які орендують нежитлові приміщення у житлових будинках, окремі приміщення, крім орендної плати та плати за комунальні послуги, за встановленими тарифами приймають участь в загальних для всього будинку експлуатаційних витратах пропорційно загальній площі.

Комунальні платежі (за водопостачання, опалення тощо) сплачуються орендарем відповідним постачальникам за окремими договорами, або орендодавцю, якщо це визначено договором оренди.

10. Розмір місячної орендної плати за перший місяць після укладення договору оренди чи перегляду розміру орендної плати розраховується за формулою:

$$\text{Опл.міс.} = \frac{\text{Опл}}{12} \times \text{Іп.р.} \times \text{І м.}, \text{ де}$$

Опл - річна орендна плата, визначена за цією Методикою, грн.;

Іп.р. - індекс інфляції за період з початку поточного року (у разі оренди нерухомого майна - з дати проведення незалежної оцінки) до дати укладення договору оренди або перегляду розміру орендної плати;

Ім - індекс інфляції за перший місяць оренди.

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

12. Розмір добової орендної плати розраховується за формулою:

$$\text{Опл.доб.} = \text{Опл.міс.} / 21, \text{ де}$$

Опл.доб. – розмір добової орендної плати, грн.;

Опл.міс. – розмір місячної орендної плати, грн.

13. Розмір погодинної орендної плати розраховується за формулою:
Опл.пог. = Опл.доб. / 8, де
Опл.пог. – розмір погодинної орендної плати, грн.;
Опл.доб. – розмір добової орендної плати, грн.
14. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.
13. Платіжні документи на перерахування до бюджету або орендодавцеві орендних платежів подаються платниками установам банку до настання терміну платежу.
14. Суми орендної плати, зайво перераховані до бюджету або орендодавцеві, зараховуються в рахунок наступних платежів або повертаються платникові в 5-денний термін від дня одержання його письмової заяви.
15. Податок на додану вартість сплачується орендарями окремо від орендної плати у розмірах та порядку, встановленому чинним законодавством.
16. Страхування орендованого майна здійснюється орендарем протягом 1 місяця на весь термін дії договору оренди на користь орендодавця.
17. Стягнення заборгованості по орендній платі провадиться в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса у випадку нотаріального посвідчення договору оренди.
18. У разі несвоєчасної сплати орендної плати орендар сплачує окремо від орендної плати пеню. Розмір пені визначається у договорі оренди відповідно до чинного законодавства України. Пеня стягується до бюджету і орендодавцю у співвідношенні визначеному у пункті 19.
19. Плата за оренду цілісних майнових комплексів та нерухомого майна, які є комунальною власністю територіальної громади с. Нові Петрівці, спрямовується до сільського бюджету у повному розмірі.
- Плата за оренду комунального майна, крім цілісних майнових комплексів та нерухомого майна, спрямовується балансоутримувачам бюджету у повному розмірі.

Секретар ради

С.О. Костюк

**ОРЕНДНІ СТАВКИ
ЗА ВИКОРИСТАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА**

Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка, відсотків
1. Розміщення казино, інших гральних закладів, гральних автоматів	100
2. Розміщення:	50
пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти	
торгових автоматів	
3. Розміщення:	30
ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, ріелторських контор (агентств нерухомості), банкоматів	
ресторанів з нічним режимом роботи	
торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї	
операторів телекомунікацій, які надають послуги з рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги з доступу до Інтернет	
4. Розміщення:	25
виробників реклами	
салонів краси, саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів	
торговельних об'єктів з продажу автомобілів	
зовнішньої реклами на будівлях і спорудах	
5. Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності	25
6. Розміщення:	20
суб'єктів господарювання, що провадять туроператорську та турагентську діяльність	
фінансових установ	
8. Розміщення:	20
приватних закладів охорони здоров'я	
суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики	
суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування	
9. Розміщення:	18
крамниць-складів, магазинів-складів	
турбаз, мотелів, кемпінгів, літніх будиночків	
торговельних об'єктів	
10. Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту	17
11. Розміщення:	15
кафе, барів, закусочних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів піддакцизної групи	
ветеринарних лікарень (клінік), лабораторій ветеринарної медицини	
офісних приміщень	
12. Розміщення:	13

закладів ресторанного господарства з постачання страв, приготовлених централізовано для споживання в інших місцях	
суб'єктів господарювання, що надають послуги з утримання домашніх тварин	
13. Розміщення:	12
складів	
суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень (кур'єрська служба)	
стоянок для автомобілів	
14. Розміщення:	10
комп'ютерних клубів та інтернет-кафе	
ветеринарних аптек	
приватних навчальних закладів	
торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих іноземними мовами	
суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно-вишукувальні, проектно-конструкторські роботи	
редакцій засобів масової інформації, крім зазначених у пункті 10 Методики та пункті 8 цього додатка	
15. Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі	10
16. Розміщення:	9
об'єктів поштового зв'язку на площі, що використовується для надання послуг поштового зв'язку	
торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари	
17. Розміщення:	8
кафе, барів, закусочних, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи	
аптек, що реалізують готові ліки	
18. Розміщення:	7
ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів	
19. Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні	7
29. Інше використання нерухомого майна	10

Секретар ради

С.О. Костюк