

КРАМАТОРСЬКА МІСЬКА РАДА

Р І Ш Е Н Н Я

від 13.07.2011 № 7/VI- 12
м. Краматорськ

Про затвердження Положення про порядок передачі в оренду майна комунальної власності та Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади м. Краматорська

З метою врегулювання орендних відносин та ефективного використання майна територіальної громади міста, враховуючи рекомендації постійної депутатської комісії з питань житлово-комунального господарства, приватизації та комунальної власності, впровадження енергозберігаючих технологій, керуючись ст. 2, 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна, Законом України «Про засади державної регуляторної політики в сфері господарської діяльності», ст. 26, 60 Закона України «Про місцеве самоврядування в Україні»,

міська рада

В И Р І Ш И Л А:

1. Затвердити Положення про порядок передачі в оренду майна комунальної власності (додаток 1) та Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади м. Краматорська (додаток 2).

2. Управлінню житлового та комунального господарства здійснити відстеження даного рішення міської ради в терміни:

2.1. Базового, після набрання чинності даного рішення, не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження цього рішення;

2.2. Повторного, через рік з дня набрання чинності рішення.

2.3. Періодичного, один раз кожні три роки з дня набрання чинності рішення.

3. Дане рішення набирає чинності з моменту оприлюднення його в міській газеті КП «Краматорська правда»..

4. Розрахунок орендної плати, встановлений Методикою, зазначеною в п.1 даного рішення застосовується до договорів оренди, які укладені після набуття чинності вказаного рішення.

5. Вважати такими що втратили чинність рішення міської ради «Про затвердження Положення про порядок передачі в оренду майна комунальної власності та Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна комунальної власності м. Краматорська» від 16.03.2005 № 23/IV-77 та «Про внесення змін до Положення про порядок передачі в оренду майна комунальної власності та Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна комунальної власності м. Краматорська, затверджених рішенням Краматорської міської ради від 16.03.2005 № 23/IV-77» від 26.12.2006 № 8/V-57.

6. Контроль за виконанням даного рішення покласти на Захарова С. Г. - заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради.

Міський голова

Г. А. Костюков

ПОЛОЖЕННЯ

про порядок передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади м. Краматорськ

1. Загальні положення

1.1. Положення про оренду об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Краматорська (далі – Положення) регламентує особливості передачі в оренду майна, що є об'єктом права комунальної власності територіальної громади м. Краматорська (далі – об'єкт оренди).

1.2 Положення розроблено відповідно до Конституції України, Цивільного та Господарського кодексів України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна» та інших нормативно-правових актів.

1.3. Орендою є засноване на договорі, строкове платне користування майном, передане Орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

1.4. Відносини щодо оренди комунального майна територіальної громади м. Краматорська регулюються договором оренди, цим Положенням та іншими нормативно-правовими актами України.

2. Об'єкти оренди

2.1. Об'єктами оренди за цим Положенням є: цілісні майнові комплекси комунальних підприємств, їх структурні підрозділи (філій, цехів, дільниць), нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення), рухоме та інше окреме індивідуально визначене майно. Цілісним майновим комплексом (далі –ЦМК) є господарський об'єкт з завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений з інженерними комунікаціями, з системою енергопостачання; Не може бути об'єктом оренди майно, передача якого заборонена законодавством України.

3. Орендодавці

3.1. Від імені територіальної громади м. Краматорська повноваження Орендодавця та органу, уповноваженого управляти комунальним майном здійснює управління житлового та комунального господарства Краматорської міської ради (далі – Управління). Також Орендодавцями є виконавчі органи міської ради, підприємства та установи, що належать до комунальної власності територіальної громади м. Краматорська і на балансі яких знаходяться об'єкти оренди. Передача в оренду зазначеними Орендодавцями здійснюється за згодою управління житлового та комунального господарства.

4. Орендарі

4.1. Орендарями можуть бути, господарські товариства, створені членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу, установи, організації та підприємці - фізичні особи - громадяни України, юридичні та фізичні особи іноземних держав, міжнародні організації та інші юридичні особи.

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.

5. Порядок реєстрації і розгляду заяв про оренду

5.1. Заява щодо оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Краматорська подається до Орендодавця.

Розгляд заяв про оренду ЦМК, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Краматорська, здійснюється з урахуванням особливостей, встановлених Законом України "Про оренду державного та комунального майна" та інших нормативно-правових актів.

5.2. Заява повинна містити такі дані:

- повна назва юридичної або фізичної особи (суб'єкта підприємницької діяльності);
- поштовий індекс, юридична та фактична адреса місцезнаходження;
- контактні телефони заявника;
- вид діяльності підприємства (підприємця), як суб'єкта підприємницької діяльності;
- дані про об'єкт оренди: адреса, площа, поверх, підвал/напівпідвал, мета використання; дата та підпис заявника, відбиток печатки (за наявності);

5.2.1. Для заявників, які є юридичними особами:

- документи, що посвідчують повноваження керівника юридичної особи (наказ, рішення зборів, тощо);
- копію свідоцтва про державну реєстрацію;
- копії установчих документів;
- копію свідоцтва, що підтверджує обрану систему оподаткування;
- копію ліцензії на здійснення окремого виду діяльності, якщо це передбачено законодавством (при необхідності);
- довідку про джерела фінансування для неприбуткових організацій.

5.2.2. Для заявників, які є фізичними особами (суб'єктами підприємницької діяльності):

- копію паспорта (стор. 1, 2, 11);
- копію ідентифікаційного кода;
- копію свідоцтва про реєстрацію фізичної особи, як суб'єкта підприємницької діяльності;
- копію свідоцтва, що підтверджує обрану систему оподаткування.

5.3. При надходженні заяви на оренду ЦМК комунального підприємства перелік документів, які додаються до заяви визначаються додатково.

5.4. Орендодавець протягом 15 днів після реєстрації заяви розміщує в міській газеті «Краматорська правда» и на офіційному веб-сайті міської ради інформацію про намір передати майно в оренду. Протягом 10 робочих днів після розміщення зазначеної інформації Орендодавець приймає заяви про оренду відповідного майна. Протягом трьох робочих днів після спливу терміну прийняття заяв Орендодавець приймає рішення своїм наказом за результатами вивчення попуту на об'єкт оренди. У разі надходження тільки однієї заяви конкурс на право оренди не проводиться і договір оренди укладається с заявником.

5.5. У разі неможливості вирішити питання про передачу об'єкту в оренду позитивно, Орендодавець надає заявнику мотивовану відповідь про відмову в письмовій формі протягом 15 днів після реєстрації заяви.

6. Набуття права на оренду комунального майна на конкурсних засадах.

6.1. За наявністю заяв про оренду майна від двох або більше фізичних чи юридичних осіб на один і той же об'єкт оренди (за умови відсутності серед поданих заяв, заяви про оренду від бюджетної установи, організації), орендар визначається на конкурсних засадах.

6.2. Передача в оренду об'єктів на конкурсних засадах, у тому числі цілісних майнових комплексів, здійснюється відповідно до Порядку проведення конкурсу на право оренди комунального майна територіальної громади м. Краматорська.

6.3. Господарське товариство створене членами трудового колективу в статутному капіталі якого доля внесків членів трудового колективу складає більш ніж 50 відсотків, має переважне перед іншими фізичними та юридичними особами право на укладання договору оренди ЦМК підприємства, де створено це товариство.

Заява господарського товариства про намір скористуватися переважним правом на укладання договору оренди подається орендодавцю до проведення конкурсу на право оренди цього майна.

6.4 Поза конкурсом в оренду передаються об'єкти комунальної власності (в тому числі окреме індивідуально визначене майно) в наступних випадках:

- для виконавчих органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій;
- бюджетним установам;
- для підприємств, яким передано на обслуговування житловий фонд комунальної власності територіальної громади м. Краматорська, стосовно площ, які використовуються ними виключно з метою обслуговування житлового фонду;
- заявнику, який приймає на себе зобов'язання по погашенню заборгованості з орендної плати;
- громадським організаціям ветеранів, інвалідів, тощо;
- центрам професійної, соціальної реабілітації інвалідів та центрам ранньої соціальної реабілітації дітей-інвалідів;
- у разі погодинної оренди;
- у разі надходження заяви про оренду на короткий строк (не більше 5 днів без права продовження строку дії договору оренди);
- суб'єктам виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) в час і на період виборчої компанії;
- в суборендне користування;
- в інших випадках, передбачених Законом.

7. Оцінка об'єкта оренди. Порядок укладання договору оренди. Орендна плата.

7.1. Оцінка об'єкта оренди здійснюється відповідно до Методики, затвердженої Кабінетом Міністрів України.

7.2. Оцінка об'єкта оренди передує укладанню договору оренди об'єкта комунальної власності територіальної громади м. Краматорська.

7.3 Якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкту оренди була здійснена більш ніж три роки тому назад, то для продовження (поновлення) договору оренди здійснюється нова оцінка об'єкту оренди.

7.4. Договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого, рухомого або іншого) майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Краматорська повинен відповідати типовому договору (додаток до Положення)

7.5. Договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення домовленості з усіх істотних умов та підписання сторонами тексту договору.

7.6. Договір оренди повинен містити істотні та особливі умови, передбачені Законом України „Про оренду державного та комунального майна”. До договору оренди, який укладається за результатами конкурсу, включаються також зобов'язання переможця конкурсу, взяті на себе відповідно до умов конкурсу.

7.7. Умови договору оренди є чинними на весь строк дії договору. Збільшення цін, тарифів, ставок є підставою для внесення змін на вимогу Орендодавця до договору оренди щодо орендної плати.

7.8. Термін договору оренди визначається за згодою сторін. Договори оренди, які укладаються на термін три і більше років, підлягають нотаріальному посвідченню. Витрати, пов'язані з нотаріальним посвідченням, покладаються на Орендаря.

7.9. Договір оренди, який підлягає нотаріальному посвідченню, вважається укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.

7.10. Реорганізація Орендодавця, зміна балансоутримувача або перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни умов чи розірвання Договору.

У разі зміни власника Майна, переданого в оренду, до нового власника переходять права і обов'язки за договором оренди. Сторони можуть встановити в договорі оренди, що в разі відчуження власником об'єкта договір оренди припиняється.

7.11. Орендна плата встановлюється у грошовій формі та розраховується відповідно до Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна територіальної громади м. Краматорська.

7.12. Орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності. Строки внесення орендної плати визначаються у договорі.

7.13. Розмір орендної плати змінюється з врахуванням рівня інфляції та у випадках, прямо передбачених законодавством. Зміна розміру орендної плати з цих підстав не вважається односторонньою зміною умов договору.

7.14. Розмір орендної плати може бути змінений за погодженням сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, передбачених законодавством.

7.15. За несвоєчасне внесення орендної плати, Орендар сплачує пеню у розмірі подвійної облікової ставки Національного Банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожен день прострочення, включаючи дату оплати.

7.16. Передача об'єкта оренди здійснюється актом прийому-передачі, що підписується Орендодавцем та Орендарем.

7.17. Спори, які виникають у ході укладення договору оренди, вирішуються відповідно до чинного законодавства.

7.18. Орендодавець веде облік укладених договорів і в подальшому контролює їх виконання згідно з покладеними на Орендодавця повноваженнями.

7.19. Об'єкт оренди повинен бути застрахований Орендарем на користь Орендодавця протягом першого місяця після укладення договору оренди. Оплата витрат на проведення страхування здійснюється Орендарем.

8. Істотні умови договору

8.1 Істотними умовами договору оренди є:

- об'єкт оренди (склад і вартість майна, визначена шляхом незалежної оцінки);
- строк, на який укладається договір оренди;
- орендна плата з врахуванням її індексації (визначена на конкурсних засадах для суб'єктів господарювання, або згідно з методикою для неприбуткових організацій, або пільгова встановлена рішенням сесії);
- пропозиції переможця конкурсу;
- порядок використання амортизаційних відрахувань;
- відновлення орендованого майна та умови його повернення або викупу;
- виконання зобов'язань;
- відповідальність сторін;
- обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної та санітарно- епідемічної безпеки орендованого майна;
- забезпечення виконання зобов'язань – неустойка (штраф, пеня);
- порядок здійснення Орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди;
- страхування Орендарем взятого ним в оренду майна;
- умови суборенди.

8.2. За згодою сторін у договорі оренди можуть бути передбачені й інші умови.

8.3. Умови договору оренди зберігають свою силу на весь строк дії договору, а також у разі, якщо після його укладення законодавством встановлено правила, які погіршують становище Орендаря.

9. Основні обов'язки Орендаря

9.1. За договором оренди Орендар зобов'язаний використовувати об'єкт оренди за цільовим призначенням, відповідно до профілю виробничої діяльності підприємства, суб'єкта підприємницької діяльності.

9.2. Орендар зобов'язаний використовувати та зберігати орендоване майно відповідно до умов договору, запобігати його пошкодженню, псуванню.

9.3. Орендар зобов'язаний вносити орендну плату своєчасно і в повному обсязі.

9.4. Орендар зобов'язаний проводити ремонт орендованих основних засобів протягом дії договору оренди за рахунок власних коштів, якщо інше не передбачено договором оренди.

9.5. Орендар зобов'язаний виконувати інші вимоги встановлені договором оренди.

9.6. Орендар відшкодовує Орендодавцю вартість орендованого майна у разі його знищення чи псування з вини Орендаря.

10. Поліпшення комунального майна. Використання амортизаційних відрахувань

10.1. Орендар може здійснювати поліпшення орендованого майна. Здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого майна проводиться з урахуванням вимог чинного законодавства з дозволу Орендодавця та Управління (якщо Орендодавцем не є само Управління) на підставі кошторису, погодженого з управлінням капітального будівництва міської ради.

10.2. Орендар вправі залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від майна без заподіяння йому шкоди.

10.3. Вартість поліпшень орендованого майна, зроблених Орендарем без згоди Орендодавця, компенсації не підлягає.

10.4. Амортизаційні відрахування на орендовані цілісні майнові комплекси комунальних підприємств, їх структурні підрозділи, будівлі та споруди нараховує та залишає у своєму розпорядженні Орендар. Амортизаційні відрахування на орендовані приміщення, частини будівель і споруд та інше окреме індивідуально визначене майно нараховує та залишає у своєму розпорядженні балансоутримувач.

10.5. Амортизаційні відрахування використовуються на відновлення орендованих основних фондів.

11.Внесення змін до договорів оренди. Порядок передачі в суборенду

11.1.Зміни та доповнення до договорів оренди проводяться за згодою сторін у письмовій формі у вигляді додаткової угоди.

11.2.Надання об'єкта комунальної власності в суборенду без погодження з Орендодавцем не дозволяється. Передача цілісних майнових комплексів в суборенду забороняється.

11.3. Питання щодо надання дозволу на передачу частини орендованого приміщення в суборендне користування вирішується Орендодавцем без оголошення конкурсу.

11.4. У разі прийняття рішення Орендодавцем укладається договір суборенди.

11.5. Надання Орендарем майна в суборенду не звільняє його від виконання умов договору оренди.

11.6. Строк надання майна в суборенду не може перевищувати терміну дії договору оренди.

11.7. Плата за суборенду майна, яку отримує Орендар, не повинна перевищувати орендної плати Орендаря. Різниця між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, яку отримує орендатор, направляється в міський бюджет.

11.8. Для розгляду питання щодо суборенди до Орендодавця Орендарем надаються:

- заява Орендаря по основному договору;

- копія поверхового плану об'єкта оренди по основному договору із

зазначенням орендованих приміщень та приміщень, які плануються передати в суборенду.

11.10. Заява має містити такі дані:

- повна назва юридичної або фізичної особи;
- поштовий індекс, юридичну та фактичну адресу місцезнаходження;
- контактні телефони заявника;
- вид діяльності підприємства (підприємця), як суб'єкта підприємницької діяльності;
- дані про об'єкт оренди;
- мета використання майна третьою особою;
- дата та підпис заявника, відбиток печатки (за наявності).

11.11. Для третьої сторони, яка є юридичною особою:

- копія свідоцтва про державну реєстрацію;
- копію свідоцтва, що підтверджує обрану систему оподаткування;
- довідку про джерела фінансування для неприбуткових організацій.
- копія довідки органу статистики про внесення особи на облік.

11.12. Для третьої сторони, яка є фізичною особою:

- копію паспорта (стор. 1, 2, 11) заявника;
- копія ідентифікаційного коду для фізичної особи;
- свідоцтво про реєстрацію фізичної особи, як суб'єкта підприємницької діяльності;
- копію свідоцтва, що підтверджує обрану систему оподаткування;
- копія документу, що посвідчує окремий правовий статус фізичної особи.

11.13. До договору суборенди застосовується Положення про договір оренди.

13. Припинення договору оренди

13.1. Договір оренди може бути розірвано за погодженням сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірвано за рішенням суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених чинним законодавством.

13.2. У разі припинення договору оренди за обставин, зазначених вище, Орендар зобов'язаний в 30- денний термін повернути об'єкт оренди Орендодавцю за актом приймання-передавання.

13.5. Якщо Орендар допустив погіршення стану орендованого майна або його загибель, він повинен відшкодувати Орендодавцеві збитки, якщо не доведе, що погіршення або загибель майна сталися не з його вини.

14. Продовження строку дії договору оренди (Переукладання договорів оренди на новий термін)

14.1. 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 термін, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб його власника. 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.

15. Заключні положення

15.1. У випадках, не передбачених цим Положенням, суб'єкти орендних відносин керуються чинним законодавством України.

Методика
розрахунку і порядок використання плати за оренду майна комунальної власності
територіальної громади м. Краматорська

1. Методика розрахунку і порядок використання плати за оренду майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади м. Краматорська (далі – Методика), визначає порядок розрахунку та використання плати за оренду цілісних майнових комплексів, їх структурних підрозділів, нерухомого, рухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що є комунальною власністю територіальної громади міста (далі – Майно).

2. Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між Орендодавцем та Орендарем. При розрахунку орендної плати застосовуються орендні ставки за використання державного майна, затверджені Постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786..

3. 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. До плати за оренду індивідуально визначеного майна не включаються витрати на утримання орендованого майна та плата за комунальні послуги та. Ці витрати сплачуються Орендарем окремо згідно зі встановленими розрахунками відповідними підприємствами, організаціями. Витрати на утримання нерухомого майна, зданого в оренду одночасно кільком підприємствам, організаціям, установам та утримання прибудинкової території розподіляються між ними залежно від наявної кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання та водовідведення і сплачуються згідно з рахунками за надані відповідні послуги, а в неподільній частині – пропорційно розміру займаної підприємствами, організаціями, установами загальної площі.

5. Укладенню договору оренди передують оцінка об'єкта оренди. Незалежна оцінка вартості об'єкта оренди повинна враховувати стан об'єкта, його місцезнаходження, забезпеченість інженерними мережами, наявність доріг, громадського транспорту та іншої інфраструктури. Результати незалежної оцінки є чинними протягом 6 місяців від дня її проведення, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

6. Орендна плата за цією Методикою розраховується у наступній послідовності: визначається розмір річної орендної плати. На основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку орендної плати, яка фіксується у договорі оренди. Відповідно до розміру орендної плати за базовий місяць оренди, розраховується розмір орендної плати за наступні місяці оренди.

7. 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.

8. Річний розмір орендної плати за користування цілісним майновим комплексом 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), визначена шляхом проведення незалежної оцінки на час оцінки об'єкта оренди; Сор.ц. – орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, визначена згідно з додатком 1 до Методики

розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786.

У разі визначення Орендаря на конкурсних засадах, умовами конкурсу може бути передбачено більший розмір орендної плати.

9. Розмір річної орендної плати у разі оренди окремого, індивідуально визначеного майна (крім нерухомого майна) встановлюється за згодою сторін, але не менш як 10 відсотків вартості орендованого майна за незалежною оцінкою, а у разі коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва – не менш як 7 відсотків від вартості орендованого майна за незалежною оцінкою.

10. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 14 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 з додатком 2 до Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду державного майна, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786.

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

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

де Вп – вартість орендованого приміщення, яке є частиною будівлі (споруди), грн.; Вб – вартість будівлі (споруди) в цілому визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.; Пп – площа орендованого приміщення, кв. м; Пб – площа будівлі (споруди) в цілому, кв. м.

12. До розміру місячної орендної плати включається сума компенсації земельного податку, яка розраховується за формулою:

$$\text{К з.п.} = (\text{П з.д.} \times \text{Д} \times 1\%) : 12, \text{ де}$$

К з.п. – сума компенсації земельного податку, грн.; П з.д. – площа земельної ділянки під орендованим об'єктом, кв.м; Д – грошова оцінка земельної ділянки, грн.

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

$$\text{Опл.міс.} = (\text{Опл.} : 12 + \text{Кз.н.}) \times \text{Іп.р.} \times \text{Ім}, \text{ де}$$

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

Іп.р. – індекс інфляції з дати проведення незалежної оцінки до дати укладання договору оренди або перегляду розміру орендної плати,

Ім – індекс інфляції за перший місяць оренди,

К з.н. – компенсація земельного податку.

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

13. 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 визначення Орендаря на конкурсних засадах, умовами конкурсу може бути передбачено більший, ніж визначений цією Методикою, розмір орендної плати.

14. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними організаціями, які утримуються за рахунок державного та міського бюджетів, комунальними підприємствами, відділами виконавчого комітету, державними та комунальними закладами охорони здоров'я, які утримуються за рахунок державного та міського бюджетів, державними та комунальними телерадіоорганізаціями, редакціями державних та комунальних періодичних видань, заснованих об'єднаннями громадян,

державними науково-дослідними установами, навчальними закладами, трудовими і журналістськими колективами, підприємствами зв'язку, що їх розповсюджують, а також інвалідами з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування становить 1 гривню.

15. Терміни внесення орендної плати встановлюються не пізніше 25 числа поточного місяця, за який проводиться оплата. Якщо 25 число випадає у святковий чи вихідний день, останнім днем оплати вважається попередній робочий день до святкового чи вихідного.

Сумма оренної плати помилково перерахована орендодавцеві, зараховується в рахунок наступних платежів або повертається платникові в 5 денний термін з дня надходження його письмової заяви.

16. Пеня та штрафні санкції щодо порушення термінів визначаються договором у відповідності до чинного законодавства.

17. У разі здачі в оренду нерухомого майна одночасно кільком орендарям, орендна плата приміщень загального користування встановлюється пропорційно займаній площі кожним орендарем.

18. Надходження коштів від оренди за нерухоме, рухоме та інше окреме, індивідуально визначене майно, балансоутримувачами якого є комунальні підприємства, організації або установи, розподіляється наступним чином:

- 70 відсотків надходжень до загального фонду міського бюджету;
- 30 відсотків надходжень комунальному підприємству, установі, організації (окрім бюджетних підприємств, установ та організацій, у яких ця сума за рішенням міської ради залишається в розпорядженні та використовується згідно з затвердженим кошторисом доходів та видатків).

19. Розмір плати за суборенду нерухомого, рухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна розраховується в порядку, встановленому цією Методикою для розрахунку розміру плати за оренду зазначеного майна.

Орендна плата за 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.

Нарахування орендної плати за суборенду здійснюється Орендарями. У разі, якщо плата за суборенду (у зв'язку зі зміною профілю використання приміщення на умовах суборенди), перевищує розмір орендної плати, різниця між ними перераховується до міського бюджету.

20. Часткове звільнення від орендної плати, розстрочка орендної плати та надання пільг з орендної плати, а також зміна порядку використання плати за оренду майна для окремих категорій фізичних осіб – суб'єктів підприємницької діяльності чи юридичних осіб проводиться на підставі рішення міської ради.

21. Орендарі, які здійснюють за згодою Орендодавця реконструкцію або капітальний ремонт орендованого майна, визначеного проектно-кошторисною документацією на такі роботи, здійснюють орендну плату в розмірі, встановленому умовами договору оренди.

ТИПОВИЙ ДОГОВІР

оренди майна комунальної власності територіальної громади міста Краматорська

м. Краматорськ

_____ (число, місяць, рік)

_____ (повна назва Орендодавця)

ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____, місцезнаходження якого

_____ (адреса)

(надалі – “Орендодавець”) в особі

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

що діє на підставі

_____ (назва документу)

з одного боку та

_____ (повна назва особи Орендаря)

ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____, місцезнаходження якого:

_____ (адреса)

(надалі - “Орендар”) в особі _____

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

та діє на підставі _____ іншого боку, уклали цей договір про наведене нижче :
(статуту, довіреності, тощо)

1. Предмет договору

1.1. “Орендодавець” передає, а “Орендар” приймає в строкове платне користування комунальне майно

_____ (повна назва об'єкта оренди)

(далі - Майно) розташоване за адресою:

_____ загальною площею _____ м², в т. ч. на поверсі _____ м², напівпідвал _____ м², підвал _____ м², інше _____ м², що знаходиться на балансі _____ вартість якого визначена згідно акту оцінки/ незалежною оцінкою станом на “____” _____ 200_р. і становить _____ грн.

Майно передається в оренду з метою використання

1.2. Зазначене в п.1.1. цього договору Майно передається Орендарю згідно з актом приймання-передачі, що додається до цього договору і є його невід'ємною частиною.

1.3. Стан Майна на момент укладення договору визначається в акті приймання-передачі.

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування орендованим Майном у термін, зазначений в договорі, але не раніше дати підписання сторонами цього Договору (у разі оренди нерухомого майна на строк не менше ніж три роки - не раніше дати державної реєстрації Договору) та акта приймання-передачі Майна;

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власниками Майна залишаються територіальна громада м. Краматорська, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про оцінку майна, виконану незалежним експертом/в акті оцінки комісії відповідно до Методики.

2.4. У разі припинення цього Договору Майно повертається Орендарем Орендодавцю. Орендар повертає Майно Орендодавцю згідно акту приймання-передачі. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання сторонами акту приймання-передачі.

2.5. Обов'язок зі складання акта приймання-передачі покладається на Орендодавця.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається на підставі методики розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна, що перебуває власності територіальної громади м. Краматорська, затвердженої рішенням Краматорської міської ради або за результатами конкурсу на право оренди і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку

_____ 20_р. _____ грн.

(місяць)

Орендна плата за перший місяць оренди _____ визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за: _____ (місяці).

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

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

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 використання.

3.4. Орендна плата перераховується Орендодавцю на розрахунковий рахунок щомісячно не пізніше 25-го числа наступного місяця.

Розмір орендної плати змінюється на вимогу однієї із сторін у разі зміни методики, її розрахунку, змін централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.5. Орендна плата, перерахована несвоєчасно, або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується Орендодавцем з врахуванням пені у розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожен день прострочення, включаючи день оплати.

3.6. У разі якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує штрафні санкції у розмірі 25% від суми заборгованості.

3.7. Зайва сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає в установленому порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок наступних платежів.

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

4. Використання амортизаційних відрахувань

4.1. Амортизаційні відрахування на орендовані цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурних підрозділів, будівель та споруд на орендовані приміщення та інше окреме індивідуально визначене майно нараховуються та використовуються у відповідності до законодавства про оренду.

4.2. Поліпшення орендованого Майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань є

комунальною власністю територіальної громади м. Краматорська.

4.3. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар подає заяву на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна. Проводити поліпшення орендар має право лише на підставі відповідного дозволу Орендодавця.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване майно відповідно до його призначення, обумовленого п. 1.1. цього Договору, та умов цього Договору.

5.2. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності.

5.3. Забезпечувати 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.

Підтримувати необхідну температуру в приміщеннях, не допускати замерзання водопровідних та каналізаційних труб, проводити необхідну вентиляцію приміщень.

5.4. Забезпечити Орендодавцю доступ на об'єкт оренди з метою перевірки його стану і відповідності напрямку використання за цільовим призначенням, визначеному цим Договором.

Допускати в орендоване приміщення представника Орендодавця для обстеження приміщень на предмет їх використання, а також робітників житлово-комунальних організацій. Звільняти приміщення на період проведення ремонтних робіт.

У випадку виникнення аварійної ситуації (пожежа, пошкодження теплоенергомереж та таке інше) Орендодавець має право самостійно увійти в приміщення та в присутності понятих скласти акт розкриття приміщення.

5.5. Своєчасно здійснювати за власний рахунок капітальний, поточний та інші види ремонтів орендованого Майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.

У разі якщо Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшень орендованого Майна, він зобов'язаний надати проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень

5.6. Застрахувати, протягом місяця після укладення цього договору, орендоване Майно не менше ніж на його вартість на користь Орендодавця в порядку, визначеному законодавством. (для бюджетних установ – залишкову балансову вартість).

Надати Орендодавцю копії страхового полісу і платіжного доручення. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

5.7. Повернути Орендодавцеві, у разі припинення або розірвання Договору, орендоване Майно у належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

5.8. Впродовж 30 днів з моменту підписання договору укласти договори з організаціями, що обслуговують житловий фонд та постачальниками комунальних послуг (тепло-, водо-, енергоносіїв) та надати їх Орендодавцю. Своєчасно сплачувати фактичні затрати за користування комунальними та іншими послугами у розмірі та порядку, що встановлені відповідними організаціями (підприємствами та закладами міста).

5.9. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії, вимог з охорони праці, в приміщеннях, благоустрою прилеглої території згідно із законодавством.

5.10. Відшкодувати протягом місяця витрати понесені Орендодавцем чи іншим учасником конкурсу при виготовленні незалежної експертної оцінки.

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

5.12. Здійснити нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію цього Договору (якщо це передбачено законодавством) за рахунок своїх коштів.

5.13. Звільнити займане Майно в порядку передбаченому пунктом 11.7 цього Договору

6. Права Орендаря

Орендар має право:

- 6.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.
- 6.2. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання орендованого Майна.
- 6.3. Виступати замовником на виготовлення проектно-кошторисної документації та проведення необхідного ремонту з дозволу Орендодавця.
- 6.4. За згодою Орендодавця здавати Майно в суборенду.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується :

- 7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим договором за актом приймання-передачі, який підписується одночасно з цим Договором, а в разі оренди нерухомого Майна на строк не менше ніж три роки – після державної реєстрації Договору.
- 7.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися Майном на умовах цього Договору;
- 7.3. Контролювати стан об'єкта оренди та ефективність використання.
- 7.4. У разі здійснення орендарем невід'ємних поліпшень орендованого Майна орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

- 8.1. Контролювати стан, напрями та ефективність використання Майна, переданого в оренду за цим Договором.
- 8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору, або його розірвання в разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.
- 8.3. Здійснювати контроль за станом Майна 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 та умовами цього Договору.
- 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 орендоване комунальне Майно.
- 9.3. Орендодавець не відповідає за майно орендаря, що знаходиться в об'єкті оренди.
- 9.4. Спори, які виникають за цим Договором або в зв'язку з ним не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.

10. Особливі умови

- 10.1. Орендар не має права передавати зобов'язання за Договором, об'єкт оренди, обладнання, інвентар повністю або частково в користування іншим організаціям, особам.
- 10.2. 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.
- 10.3. Орендар не має права укладання договорів (контрактів, угод), у тому числі про спільну діяльність, пов'язаних з будь-яким використанням орендованого Майна іншою юридичною чи фізичною особою. У разі порушення цієї умови Договору Орендодавець має право на дострокове розірвання Договору оренди в односторонньому порядку.
- 10.4. На період проведення ремонту чи переобладнання об'єкту оренди за ініціативою Орендаря він не звільняється від внесення орендної плати, плати за комунальні послуги та інших платежів.
- 10.5. Орендар за місяць письмово повідомляє Орендодавця про момент припинення використання орендованого Майна.
- 10.6. В разі наявності в приміщенні декількох орендарів, Орендар несе солідарну відповідальність за належний технічний стан об'єкту оренди, його фасаду, прибудинкових територій, їх ремонту та благоустрою, а також приймає участь у відшкодуванні витрат і збитків (включаючи штрафні санкції), пов'язані з ремонтом та експлуатацією орендованого

майна та прилеглої території.

10.7. Орендар не має права передавати орендоване майно в заставу.

11. Строк чинності, умови, зміни, розірвання та припинення договору

11.1. Цей договір укладено строком з “___” 20__ р. по “___” 20__ р. включно.

11.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку дії Договору, в тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати - до виконання зобов'язань.

11.3. Зміни і доповнення або розірвання цього Договору допускаються за взаємної згоди сторін. Зміни та доповнення, що пропонується внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою стороною.

11.4. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано рішенням господарського суду у випадках невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених чинним законодавством, крім випадків одностороннього розірвання договору, передбаченим Договором

11.5. У разі припинення або розірвання договору, поліпшення орендованого майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого майна, не завдаючи йому шкоди, визначаються власністю Орендаря, а невідокремлювані поліпшення – власністю Орендодавця.

11.6. Невід'ємні поліпшення здійснені орендарем за рахунок власних коштів, без згоди Орендодавця компенсації не підлягають і є власністю Орендодавця.

11.7. Після закінчення строку дії Договору або в випадку дострокового розірвання орендоване Майно має бути звільнено Орендарем і передано Орендодавцю за актом приймання-передачі протягом 15 днів. Якщо орендар протягом встановленого строку не повернув орендоване Майно, то орендодавець має право комісійно опломбувати Майно до моменту підписання акту приймання-передачі та звільнення орендованого Майна, при цьому орендодавець не несе жодної відповідальності за збереження майна орендаря.

В разі використання орендованого Майна після закінчення терміну дії договору оренди Орендарем, який був належним чином повідомлений про закінчення строку дії договору оренди та небажання продовжувати договір оренди, Орендар зобов'язаний відшкодувати орендодавцю понесені ним витрати, в тому числі орендну плату, комунальні платежі та штрафні санкції, за час самовільного використання майна.

11.8. У разі звільнення Орендарем Майна без письмового попередження, а також без складання акту про повернення об'єкту оренди в належному стані Орендар несе повну матеріальну відповідальність за нанесені у зв'язку з цим збитки в повному їх розмірі та сплачує Орендодавцю.

11.9. Майно вважається повернутим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами акта приймання-передачі.

11.10. Чинність цього договору припиняється внаслідок :

- закінчення строку, на який його було укладено,
- приватизації об'єкту оренди Орендарем (за участю Орендаря), з моменту набуття права власності Орендарем на орендоване приміщення,
- загибелі об'єкту оренди,
- банкрутства Орендаря,
- ліквідації або реорганізації юридичної особи орендаря, якщо в установчих документах не зазначено правонаступництво,
- достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням суду.
- в інших випадках, прямо передбачених законодавством України.

11.11. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються чинним законодавством України.

11.12. Цей Договір укладено в 2-х (двох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця та Орендаря.

12. Юридична адреса та реквізити сторін

“Орендодавець”:

місце знаходження: _____

ідентиф.код ЄДРПОУ _____

р/р № _____

МФО _____

Контактні телефони _____

Банк _____

“Орендар”:

місце знаходження:

ідентиф.код ЄДРПОУ

Контактні телефони

р/р №

МФО

Банк

Додатки

Додаток 1: акт приймання-передачі орендованого майна;

Додаток 2: звіт про незалежну оцінку/акт оцінки вартості майна, що передається в оренду.

“ОРЕНДОДАВЕЦЬ”

“ОРЕНДАР”

М.П.

М.П.