

«Затверджено»
Рішенням сесії Скалатської міської ради
№ 171 від 20 квітня 2016р.

_____ **П.В. Савончак**

П О Л О Ж Е Н Н Я
порядок передачі в оренду
об'єктів комунальної
власності

1.ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1 Положення про порядок передачі в оренду об'єктів комунальної власності – визначає порядок та правила передачі в оренду об'єктів комунальної власності (нежитлових приміщень, будівель, частини будівлі) які знаходяться на балансі Скалатської міської ради або у спільній власності міста Скалат та сіл Остап'є, Городниця, Зарубинці, Криве, Поділля, Хоптянка, Колодіївка, Панасівка, Магдалівка, Теклівка, Митниця, Новосілка, , Ст. Скалат, Полупанівка, Поплави, які є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами підприємницької діяльності, підприємствами, установами та організаціями- Орендарями.

1.2 Положення розроблене відповідно до ст.. 26, ст.. 29, ст..60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» , Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

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

1.4 Відносини щодо оренди комунального майна Скалатської міської ради регулюються Договором оренди, цим Положенням та іншими нормативно-правовими актами України.

2.ОБ'ЄКТ ОРЕНДИ

2.1 Об'єктами оренди за цим Положенням є:

- цілісні майнові комплекси комунальних підприємств їх структурні підрозділи;
- нерухоме майно (будівлі, споруди, окремі приміщення), що належить до спільної власності міста Скалат та сіл Остап'є, Городниця, Зарубинці, Криве, Поділля, Хоптянка, Колодіївка, Панасівка, Магдалівка, Теклівка, Митниця, Новосілка, , Ст. Скалат, Полупанівка, Поплави.
- інше окреме індивідуально визначене майно, що знаходиться на балансі (в повному господарському віддані, оперативному управлінні) комунальних підприємств, установ, та організацій.

2.2 Не можуть бути об'єктами оренди майнові комплекси комунальних підприємств, установ, організацій їх структурних підрозділів що перелічені в додатку 2, затвердженому Декретом Кабінету Міністрів України від 31.12.1992р.№2692 «Про перелік майнових комплексів державних підприємств, організацій, їх структурних підрозділів основного виробництва, приватизація або передача в оренду яких не дозволяється».

3.ОРЕНДОДАВЦІ

3.1 Від імені територіальної громади Скалатської міської ради повноваження Орендодавця виконує виконавчий комітет Скалатської міської ради.

4.ОРЕНДАРИ

4.1 Орендарями можуть бути підприємства, установи, організації та фізичні особи підприємці, громадяни України, юридичні та фізичні особи іноземних держав, міжнародні організації, фізичні особи з окремим правовим статусом (депутати, нотаріуси, адвокати та ін..).

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 особам без громадянства визначається законодавством України.

5. ОСНОВНІ ОBOB'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

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

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

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

5.4 Орендар зобов'язаний проводити поточний ремонт орендованих основних засобів протягом дії договору оренди, якщо інше не передбачено договором оренди.

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

6. ІНІЦІАТИВА (ПРОПОЗИЦІЯ) ЩОДО ОРЕНДИ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА

6.1 Ініціатива щодо оренди майна може виходити від фізичних і юридичних осіб, які можуть бути Орендарями відповідно до розділу 4 цього Положення, пропозиція може надходити від Орендодавців відповідно розділу 3 цього Положення.

6.2 Орендодавець може оголосити конкурс на право оренди комунального майна в порядку встановленому чинним законодавством України.

6.3 За наявності ініціативи щодо оренди цілісного майнового комплексу Орендодавець у триденний термін повинен повідомити про це трудовий колектив підприємства, його структурного підрозділу, щодо майна якого подано заяву.

6.4 Трудовий колектив протягом п'ятнадцяти днів, враховуючи день отримання повідомлення про наявність заяви (ініціативи) щодо оренди цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, має право прийняти рішення про оренду цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, утворити господарське товариство та подати Орендодавцю в установленому порядку заяву щодо оренди відповідного майна.

6.5 Створене членами трудового колективу господарське товариство має переважне право перед іншими фізичними і юридичними особами на укладення договору оренди майна того підприємства, структурного підрозділу, де створене це товариство.

6.6 Укладення договору оренди цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу з іншими фізичними і юридичними особами здійснюються за умови відсутності заяви господарського товариства створеного трудовим колективом підприємства, його структурного підрозділу впродовж двадцяти днів з дня направлення їм повідомлення про намір орендувати відповідно цілісний майновий комплекс підприємства, структурного підрозділу.

7. ПОРЯДОК РЕЄСТРАЦІЇ ТА РОЗГЛЯДУ ЗАЯВИ ПРО ОРЕНДУ

7.1 Заява щодо оренди об'єктів спільної власності міста Скалат, та сіл Остап'є, Городниця, Зарубинці, Криве, Поділля, Хоптянка, Колодіївка, Панасівка, Магдалівка, Теклівка, Митниця, Новосілка, , Ст. Скалат, Полупанівка, Поплави, подається до Скалатської міської ради.

7.2 Після реєстрації та накладення резолюції, заява подається на розгляд органів місцевого самоврядування.

7.3 Орган місцевого самоврядування організовує розгляд заяви на наступній, після дати звернення, черговій сесії Скалатської міської ради.

7.4 Заява має містити такі дані:

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

7.5 У разі оренди не рухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна, до заяви додаються наступні документи:

7.5.1 Для заявників які є фізичними особами (суб'єктами підприємницької діяльності):

- про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності або витяг з Єдиного державного реєстру юридичних та фізичних осіб;
- копію паспорта (1,2,11);
- копію ідентифікаційного коду;
- копію свідоцтва про реєстрацію фізичної особи, як суб'єкта підприємницької діяльності;
- копію свідоцтва про сплату єдиного податку або свідоцтво платника податків;

7.5.2 Для заявників які є юридичними особами:

- свідоцтво про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності або витяг з Єдиного державного реєстру юридичних та фізичних осіб;
- документи, що посвідчують повноваження керівника юридичної особи (наказ, рішення);
- копія установчих документів (статуту) завірена у нотаріуса;
- копію свідоцтва про сплату єдиного податку або свідоцтво платника податків;
- копія ліцензії на здійснення певного виду підприємницької діяльності;

7.5.3 Для заявників які є неприбутковими організаціями:

- свідоцтво про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності або витяг з Єдиного державного реєстру юридичних та фізичних осіб;
- копія установчих документів (статуту) завірена у нотаріуса;
- копія свідоцтва про неприбуткову діяльність (податкова);

7.6 Термін розгляду заяв на оренду не повинен перевищувати тридцять календарних днів з моменту реєстрації

7.7 Проект рішення про надання приміщення в оренду готує спеціаліст відділу земельних відносин та комунального майна.

7.8 У разі надходження заяви про оренду цілісного майнового комплексу, його структурного підрозділу, або про передачу в безкоштовне тимчасове користування об'єктів комунальної власності питання виноситься на розгляд сесії Скалатської міської ради.

7.9 У разі надходження заяви про оренду передачу в оренду нерухомого майна (будівель, споруд, нежитлових приміщень), іншого окремого індивідуально визначеного майна питання передачі в оренду розглядається на черговій сесії Скалатської міської ради.

8. ПОРЯДОК ПРИЙНЯТТЯ РІШЕННЯ ПРО ПЕРЕДАЧУ ОБ'ЄКТА В ОРЕНДУ

8.1 Передача в оренду за конкурсом

8.1.1 У разі проведення конкурсу на передачу в оренду об'єкта який належит до комунальної власності Скалатської міської ради, або спільної власності міста Скалат, та сіл Остап'є, Городниця, Зарубинці, Криве, Поділля, Хоптянка, Колодіївка, Панасівка, Магдалівка, Теклівка, Митниця, Новосілка, , Ст. Скалат, Полупанівка, Поплави, у місячний термін до початку конкурсу подає оголошення в газеті "Гомін Волі" щодо умов та строків проведення конкурсу. Організатором конкурсів на право оренди комунального майна є Скалатська міська рада.

8.1.2. Оголошення про конкурс повинно містити такі відомості:

- інформація про об'єкт оренди (назва, місце знаходження, площа та інше);
- умови конкурсу;
- кінцевий термін прийняття заяв (пропозицій) учасників конкурсу;
- адреса, номер телефону для довідок, час роботи організатора.

8.1.3. Заяви про участь у конкурсі та заяви (пропозиції) конкурсантів приймаються до дати вказаної в повідомленні. Заяви, подані для участі у конкурсі пізніше встановленого строку, до розгляду не допускаються.

8.1.4. Конкурс проводиться у термін встановлений Скалатською міською радою, але не пізніше ніж через 10 робочих днів після закінчення терміну подання заяв. Якщо у визначений термін зареєстровано одного учасника, тоді в такому випадку Скалатська міська рада має право на укладення договору оренди відповідно до вимог чинного законодавства з єдиним учасником, що зареєстрував заяву.

8.1.5 Основним критерієм визначення переможця конкурсу є максимальний розмір орендної ставки при обов'язковому забезпеченні виконання інших умов конкурсу. Орендна ставка, запропонована заявниками, не може бути меншою від орендної ставки, визначеної Скалатською міською радою для використання об'єкта за цільовим призначенням. У разі надходження пропозицій від заявників щодо різного цільового використання об'єкта, за стартову приймається найвища орендна ставка.

8.1.6 За результатами розгляду питання оренди об'єктів комунальної власності Скалатської міської ради, видається рішення органу місцевого самоврядування, яким визначається переможець конкурсу.

На виконання рішення Скалатської міської ради укладається договір оренди з переможцем конкурсу.

8.1.7 Якщо Орендар протягом 30 днів з моменту прийняття рішення про оренду не уклав договір оренди, Орендар втрачає право на укладення договору. Таке право переходить до наступного учасника конкурсу.

8.2 Передача в оренду поза конкурсом

8.2.1 У разі надходження заяв про передачу в оренду нерухомого майна (будівель, споруд, нежилых приміщень), іншого окремого індивідуально визначеного майна, питання передачі в оренду комунальної власності Скалатської міської ради виноситься на розгляд чергової сесії Скалатської міської .

8.2.2 За результатами сесійного розгляду заяви про передачу в оренду нерухомого майна (будівель, споруд, нежилых приміщень), іншого окремого індивідуально визначеного майна виноситься рішення Скалатської міської ради згідно з яким погоджується або відмовляється передача в оренду нерухомого майна (будівель, споруд, нежилых приміщень), іншого окремого індивідуально визначеного майна.

8.2.3 Скалатська міська може відмовити у передачі в оренду об'єктів комунальної власності в таких випадках:

- було прийнято рішення про приватизацію цих об'єктів;
- було прийнято рішення про укладення договору оренди з бюджетною установою, організацією;
- було прийнято рішення про укладання договорів із громадськими організаціями ветеринарів, інвалідів;
- передано в оперативне користування комунальними підприємствами Скалатської міської ради;
- з інших підстав, передбачених чинним законодавством України.

9. ПРОВЕДЕННЯ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ, ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ, ОРЕНДНА ПЛАТА

9.1 Оцінка об'єкта оренди здійснюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України від 4 жовтня 1995 року № 786.

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

9.2 Здійснення незалежної оцінки об'єкта оренди здійснюється за рахунок Орендаря .

9.3 Договір оренди укладається в письмовій формі.

9.4 Договір оренди повинен містити істотні умови, передбачені типовим договором оренди.

9.5 Істотні умови договору оренди:

- об'єкт оренди;
- термін, на який укладається договір оренди;
- орендна плата без урахування ПДВ;
- порядок використання амортизаційних відрахувань;
- відновлення орендованого майна та умови його повернення;
- виконання зобов'язань;
- відповідальність сторін;
- забезпечення виконання зобов'язань - неустойка (штраф, пеня) порука, завдаток, гарантія тощо;
- порядок здійснення Орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди;
- страхування Орендарем взятого ним в оренду майна на строк дії договору оренди;

9.6 Умови договору оренди є чинними на весь строк дії договору і у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, які погіршують становище Орендаря. Виняток - збільшення цін та тарифів, яке є підставою для відповідної зміни, на вимогу Орендодавця, розміру орендної плати. Отже, збільшення цін і тарифів спричиняє внесення відповідних змін до договору оренди.

9.7 Орендна плата розраховується відповідно до Методики розрахунку орендної плати комунального майна територіальної громади міста Скалат, затвердженого рішенням міської ради від 16 лютого 2012 року №11. Розмір орендної ставки за користування комунальним майном, право на яке набувається на конкурсних засадах, визначається за результатами конкурсу.

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

9.9 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. Стягнення заборгованості з орендної плати провадиться згідно з чинним законодавством.

9.10 Термін оренди визначається у договорі оренди строком на три роки, якщо Орендар не пропонує менший термін.

9.11 Договори які укладаються строком більше п'яти років підлягають нотаріальному посвідченню. Договір оренди який підлягає нотаріальному посвідченню вважається укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.

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

9.13. Укладення договору оренди здійснюється в 30-денний термін. Передача об'єкта оренди оформлюється актом прийому-передачі, який підписується представником Орендодавця або балансоутримувача та представником Орендаря.

9.14 Орендовані приміщення, частини будівель, споруд та інше окреме індивідуально визначене майно залишається на балансі комунального підприємства, із зазначенням, що це майно передано в оренду, та зараховується на позабалансовий рахунок Орендаря із указанням, що це майно є орендованим.

9.15 Передача майна в оренду не припиняє право власності на це майно.

9.16. Дія договору оренди припиняється внаслідок закінчення строку, на який його укладено. Орендар, який бажає продовжити термін користування об'єктом оренди, зобов'язаний письмово повідомити про це Орендодавця за 60 календарних днів до закінчення строку дії договору оренди про поновлення діючого договору оренди. Питання поновлення договору оренди виноситься на розгляд Скалатської міської ради яка його розглядає і виносить рішення про поновлення договору оренди комунального майна.

9.17. У разі позитивного вирішення питання щодо поновлення договору, Орендар повинен укласти договір на новий термін.

9.18. Після закінчення терміну дії договору оренди Орендар, який належним чином виконував обов'язки за договором, має переважне право, за інших рівних умов, на укладення

договору оренди на новий термін, крім випадків, якщо орендоване майно необхідно для потреб його власника. У разі, якщо власник 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.

9.19 У поновленні договору оренди може бути відмовлено в разі:

- неналежного виконання Орендарем істотних умов договору оренди;
- погіршення орендованого майна внаслідок непроведення поточного та капітального ремонту орендованого майна, з інших причин;
- несплати Орендарем орендної плати більше ніж за три місяці;
- використання об'єкта оренди не за цільовим призначенням;
- неналежного виконання Орендарем узятих на себе зобов'язань.

9.20 Реорганізація Орендодавця або перехід права власності третім особам не є підставою для зміни умов чи розірвання договору.

У разі зміни власника майна, переданого в оренду, до нового власника переходять усі права і обов'язки за договором оренди. Сторони можуть встановити в договорі умову, що вразі зміни власника майна, відчуження власником об'єкта оренди, дія договору припиняється.

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 Скалатської міської ради на підставі кошторису.

10.2. Якщо Орендар за рахунок власних коштів за згодою Орендодавця провів поліпшення орендованого майна, яке неможливо відокремити від майна без заподіяння йому шкоди, Орендодавець не зобов'язаний компенсувати йому зазначені кошти.

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

10.4. 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.

10.5. Амортизаційні відрахування на орендовані цілісні майнові комплекси комунальних підприємств, їх структурні підрозділи, будівлі та споруди нараховує та залишає у своєму розпорядженні Орендар.

10.6. Амортизаційні відрахування на орендовані приміщення, частини будівель і споруд та інше окреме індивідуально визначене майно нараховує та залишає у своєму розпорядженні комунальне підприємство, на балансі якого знаходиться це майно.

10.7. Амортизаційні відрахування використовуються на відновлення орендованих основних фондів.

12.КОНТРОЛЬ ЗА ДОТРИМАННЯМ ПРАВ ТА ІНТЕРЕСІВ ПРИ ВИКОНАННІ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ

12.1 Контроль за виконанням зобов'язань за договорами оренди об'єктів комунальної власності Скалатської міської ради, та спільної власності міста Скалат та сіл Остап'є, Городниця, Зарубинці, Криве, Поділля, Хоптянка, Колодіївка, Панасівка, Магдалівка, Теклівка, Митниця, Новосілка, , Ст. Скалат, Полупанівка, Поплави, покладається на спеціаліста відділу земельних відносин та комунального майна органу місцевого самоврядування.

12.2 У разі невиконання або неналежного виконання Орендарем зобов'язань за договором оренди, Скалатська міська рада має право звернутися до суду щодо погашення заборгованості, з орендної плати або розірвання договору оренди.

12.3 Ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди несе Орендар

12.4 Орендар в обов'язковому порядку страхує орендоване майно, після укладення договору оренди.

13.ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

13.1 Договір оренди може бути розірвано за згодою сторін.

13.2 На вимогу Орендодавця, договір оренди може бути достроково розірваний з підстав:

- Орендар використовує об'єкт оренди не за призначенням;
- передачі Орендованого майна в суборенду без відома про це Орендодавця;
- Орендар не приступив до проведення поточного ,капітального ремонту згідно умов договору оренди;
- виникнення заборгованості по орендні платі протягом 3 місяців поспіль.

13.3. У разі відмови Орендодавця від договору оренди, на підставах вказаних у пункті 13.1, договір є розірваним з моменту одержання Орендарем повідомлення від Орендодавця.

13.4. Договір оренди припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації об'єкта оренди;
- банкрутства Орендаря;
- ліквідації юридичної особи, яка була Орендарем або Орендодавцем;
- загибелі об'єкта оренди.

13.5. У разі припинення договору оренди за обставин, зазначених у пунктах 13.1, 13.3, Орендар, зобов'язаний негайно повернути об'єкт оренди у 15-денний термін за актом прийому-передачі Орендодавцеві.

13.6. Якщо Орендар не виконує обов'язки щодо повернення об'єкта оренди, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної плати за користування об'єктом за час прострочення.

13.7. 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.

13.8. Порядок повернення орендованих цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, їх структурних підрозділів визначається відповідно до чинного законодавства України.

14. ПРОДОВЖЕННЯ СТРОКУ ДІЇ ДОГОВОРУ. ПЕРЕУКЛАДЕННЯ 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 на укладення договору оренди на новий термін, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб його власника.

14.2. У разі якщо власник 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 Суб'єкти орендних відносин керуються чинним законодавством України, а саме :

- Договір оренди № індивідуально визначеного (нерухомого, рухомого чи іншого) майна, що належить до комунальної власності Скалатської міської ради.
- Методики розрахунку орендної плати комунальне майно територіальної громади міста Скалат, затвердженого рішеннями міської ради від 16 лютого 2012 року №11.
- Положення про порядок передачі в оренду об'єктів комунальної власності затверджуються за рішенням сесії Скалатської міської ради.
- Внесення змін до Положень про порядок передачі в оренду об'єктів комунальної власності вносяться за рішенням сесії Скалатської міської ради.
- Питання які не врегульовані Положенням про порядок передачі в оренду об'єктів комунальної власності врегульовуються згідно чинного законодавства.

Типовий договір оренди нежитлового приміщення

Спеціаліст відділу земельних відносин

та комунальної власності

Гловінська М.С