

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішенням X сесії Старосалтівської
селищної ради VII скликання
від 16.11.2016 року № 595

ПОЛОЖЕННЯ

про порядок передачі в оренду нерухомого майна
Старосалтівської селищної ради

сmt. Старий Салтів
2016 р.

ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Це Положення розроблено Старосалтівською селищною радою (далі – Громадою) відповідно до ст. 143 Конституції України (в частині управління майном громади), Цивільного кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» № 280/97-ВР від 21.05.1997 (із змінами та доповненнями), Закону України «Про оренду державного та комунального майна» № 2269-ХІІ від 10.04.1992 (із змінами та доповненнями), постанов Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропозиції її розподілу» та від 10.08.1995 № 629 «Про затвердження Методики оцінки вартості об'єктів оренди. Порядку викупу орендарем оборотних матеріальних засобів та Порядку надання в кредит орендареві коштів та цінних паперів».

2. Ініціатива щодо оренди майна власності Старосалтівської селищної ради (далі – Майна) може виходити від Громади, балансоутримувачів Майна або від фізичних чи юридичних осіб, які бажають стати Орендарями.

Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди Майна з метою використання його для підприємницької діяльності, до укладання такого договору повинна зареєструватися як суб'єкт підприємницької діяльності.

II. ПОРЯДОК УКЛАДАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ

2.1. Фізичні або юридичні особи, які виявили бажання щодо оренди Майна Громади, направляють Балансоутримувачу заяву та інші документи згідно з Додатком 1 даного Положення.

2.2. Після надходження заяви про оренду Майна, Балансоутримувач протягом 3-х днів з моменту її отримання надсилає копії даної заяви та документів до неї разом з довідкою про технічний стан об'єкту Майна до Громади.

2.3. Керівництво Громади, після отримання документів, зазначених в п. 2.2. даного Положення виносить на розгляд сесії Громади питання про надання дозволу Балансоутримувачу в наданні в оренду Майна.

2.4. Після отримання Балансоутримувачем рішення сесії про право надання в оренду Майна, Балансоутримувач протягом 5 днів розміщує в друкованих засобах масової інформації або на офіційному сайті Громади оголошення про намір передати в оренду зазначене Майно.

2.5. Протягом 10-ти днів після розміщення такого оголошення, Балансоутримувач приймає заяви та інші документи, перелічені в Додатку 1 даного Положення, щодо визначення інших можливих бажаючих орендувати відповідне Майно.

2.6. Після закінчення 10-тиденного терміну збору заяв та документів від всіх потенційних орендарів, Балансоутримувач видає наказ, а у випадку, коли

балансоутримувачем є безпосередньо Громада – Старосалтівський селищний голова видає розпорядження про визначення процедури укладання договору оренди:

- у разі надходження двох і більше заяв – наказ, або розпорядження про оголошення конкурсу на право оренди;

- у разі, якщо надійшла лише одна заява – наказ, або розпорядження про укладання договору оренди з заявником.

2.7. У разі надходження заяви про оренду майна на короткий строк (до 5 днів без права продовження строку дії договору), або заяви від установи, яка утримується за рахунок бюджету, громадської організації ветеранів або інвалідів, гуманітарних, волонтерських та релігійних організацій, оголошення про намір передати в оренду майно в засобах масової інформації не розміщуються, а договір оренди з таким заявником укладається без проведення конкурсу. Заявки про намір орендувати Майно Громади від перелічених організацій розглядаються Громадою в порядку черговості їх надходження.

Укладання договору оренди із суб'єктами виборчого процесу з метою проведення публічних заходів під час та на період виборчої кампанії здійснюється без проведення конкурсу в порядку черговості надходження відповідних заяв до Балансоутримувача.

III. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ КОНКУРСУ НА ПРАВО ОРЕНДИ МАЙНА

3.1. Наказом (розпорядженням), зазначеним в п. 2.6. Положення затверджується склад конкурсної комісії, до якої можуть включатися представники Балансоутримувача, представники Громади та її депутатського корпусу за згодою. Розпорядженням голови Громади може бути затверджена постійно діюча конкурсна комісія з визначення осіб на право укладання договору оренди.

3.2. Балансоутримувач протягом 5 днів після реєстрації наказу (розпорядження) розміщує оголошення про проведення конкурсу в друкованих або Інтернет засобах масової інформації.

3.3. Претендент для участі у конкурсі подає до конкурсної комісії пропозицію, яка відповідає умовам конкурсу, зазначеним в оголошенні про конкурс. Конкурсна пропозиція подається у запечатаному конверті з написом „На конкурс”.

3.4. Конкурс проводиться через 10 календарних днів після опублікування оголошення.

3.5. Конкурс проводиться в один етап, де визначається переможець згідно з умовами конкурсу та зобов'язаннями його учаснику. Одним з головних критеріїв визнання переможцем конкурсу є найбільший розмір орендної ставки, запропонований претендентом при обов'язковому виконанні інших умов конкурсу та даного Положення.

3.6. Засідання конкурсної комісії легітимні, якщо на них присутні не менш ніж 2/3 складу комісії. Засідання комісії є відкритими. Рішення комісії про вибір переможця конкурсу приймається простою більшістю голосів від загального складу комісії. Усі рішення комісії приймаються шляхом відкритого голосування. Протоколи засідань комісії підписуються усіма присутніми членами конкурсної комісії і затверджуються керівником Балансоутримувача, а в разі, якщо балансоутримувачем є Громада – Старосалтівським селищним головою.

3.7. Розмір річної орендної плати встановлюється за пропозицією переможця конкурсу, але не менше розміру, визначеному даним Положенням.

IV. ОЦІНКА ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ МАЙНА

4.1. Оцінка об'єкта оренди передус укладанню договору оренди.

4.2. У разі, якщо на момент укладення договору оренди або його пролонгації остання оцінка об'єкта оренди була зроблена в майбутні періоди, за оціночну вартість об'єкта оренди береться остання його оціночна вартість з врахуванням офіційних індексів інфляції.

4.3. Послуги з проведення оцінки Майна оплачує орендар.

4.4. У разі укладання договору оренди майна на короткий строк (не більше 5 днів та без права його пролонгації), Балансоутримувач може проводити самостійну стандартизовану оцінку майна. Для цього Балансоутримувачем утворюється комісія з оцінки майна за її залишковою балансовою вартістю на підставі даних бухгалтерського обліку.

У разі коли орендоване нежитлове приміщення є часткою будівлі (споруди), стандартизована оцінка вартості частини такого приміщення проводиться пропорційно з врахуванням залишкової її вартості. Результати проведення стандартизованої оцінки оформлюється актом оцінки (Додаток 2), який затверджується керівником балансоутримувача.

У випадку нульової залишкової вартості об'єкта оренди, встановлюється фіксована річна орендна плата в розмірі 150,0 грн. за 1 м. кв. Вказана фіксована річна орендна плата може змінюватись з врахуванням офіційного індексу інфляції один раз на рік.

V. ДОГОВІР ОРЕНДИ МАЙНА

5.1. Укладання договору оренди з орендарем здійснює Балансоутримувач на підставі рішення конкурсної комісії.

5.2. Істотними умовами договору є:

- об'єкт оренди;

- термін, на який укладається договір;
- орендна плата з урахуванням індексації;
- порядок відшкодування комунальних витрат орендодавця на утримання об'єкта оренди, або сплати комунальних послуг самостійно орендарем шляхом укладання прямих договорів з підприємствами-постачальниками таких послуг;
- порядок передачі та умови повернення Майна;
- виконання зобов'язань (пеня);
- порядок здійснення орендодавцем контролю за станом Майна;
- відповідальність сторін, страхування та забезпечення пожежної безпеки орендованого Майна.

Укладений сторонами договір в частині істотних умов повинен відповідати Типовому договору майна (Додаток 3).

5.3. Термін дії договору оренди визначається за погодженням сторін, але не може бути більшим, ніж п'ять років. Після закінчення терміну дії договору оренди орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за договором, має переважне право за інших рівних умов на укладання договору оренди на новий термін, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб його власника. У такому випадку, власник повинен письмово попередити про це орендаря не пізніше ніж за три місяці до закінчення терміну дії договору.

5.4. Після підписання договору, один примірник такого договору та копії матеріалів, що стали підставою для його укладання Балансоутримувач направляє до бухгалтерії Громади протягом місяця з дати його підписання.

VI. ОРЕНДНА ПЛАТА

6.1. Орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату та компенсує комунальні витрати орендодавця незалежно від наслідків його господарської (комерційної) діяльності.

6.2. Розмір орендної плати, якщо умови оренди не підпадають до умов, зазначених в п. 4.4. даного Положення визначається за формулою:

$$O_{пл.} = V_{м.} \times C_{ор.} / 100$$

де,

O пл. – розмір річної орендної плати;

V м. – вартість майна за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, або з урахуванням офіційних індексів інфляції в разі оціночної вартості минулих періодів, грн.;

C ор. – орендна ставка згідно Додатку 4.

На підставі розміру річної орендної плати встановлюється розмір місячної орендної плати, яка щомісячно індексується відповідно до офіційного індексу інфляції в Україні. Якщо показник індексу інфляції виявиться меншим за одиницю, то індексація місячної орендної плати не проводиться.

6.3. Якщо балансоутримувачем об'єкту оренди є Громада, або бюджетна установа, що входить до комунальної власності Громади, орендна плата спрямовується до бюджету Старосалтівської селищної ради згідно з Бюджетним кодексом України. В разі, якщо балансоутримувачем об'єкту оренди є госпрозрахункове підприємство, засновником якого є Громада, орендна плата спрямовується на поточний рахунок даного підприємства.

6.4. В разі визначення орендаря за результатами роботи конкурсної комісії, розмір орендної плати, розрахований згідно з цим Положенням застосовується як стартовий. Даний розмір може бути збільшено за результатами роботи конкурсної комісії.

6.5. Розмір орендної плати за оренду нерухомого майна для установ і організацій, які утримуються за рахунок бюджету, підрозділів Товариства Червоного Хреста України становить 1 гривня на рік.

6.6. Питання щодо надання пільг з оплати орендної плати вирішує виключно сесія Старосалтівської селищної ради. Отримані орендаром пільги з орендної плати діють один бюджетний рік та не звільняють його від відшкодування комунальних витрат орендодавця на орендованій площі та витрат за оплату енергоносіїв.

VII. СУБОРЕНДА

7.1. Орендар має право передавати орендоване ним майно в суборенду лише за письмовим погодженням з Орендодавцем. При цьому, вид діяльності суборендаря не може відрізнятись від виду діяльності орендаря Майна, передбаченого в договорі оренди. Крім того, строк суборенди та розмір суборендної плати не може бути більшим від умов договору оренди.

7.2. В разі надання Орендарю пільг з орендної плати, вказані пільги не можуть автоматично переходити на Суборендаря. Надання пільг з орендної плати Суборендарю забороняється.

Заступник
Старосалтівського селищного голови


К.М. Колкутін

Документи
що подаються для укладання договору оренди

Для юридичних осіб:

1. Заява (за зразком);
2. Свідоцтво про державну реєстрацію (завірена копія);
3. Довідка з Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України (завірена копія);
4. Статут (завірена копія).

Для фізичних осіб:

1. Заява (за зразком);
2. Копія паспорта (завірена копія)

_____ (назва балансоутримувача)

_____ (ПІБ заявника, назва юридичної особи, адреса, контактний телефон)

ЗАЯВА

Прошу надати мені в оренду _____ (кв. м.)

для _____ (мета використання)

терміном на _____ (зобов'язання щодо використання та утримання майна)

Дата

Підпис

ПІБ

Додаток № 2
до Положення про передачу в оренду
нерухомого майна Старосалтівської
селищної ради

ЗАТВЕРДЖУЮ

(посада керівника підприємства-
балансоутримувача)

(підпис) (ПІБ)

(дата)

АКТ
оцінки майна

(повне найменування об'єкта оцінки (площа, інвентарний номер)
що перебуває на балансі підприємства, установи _____

(код ЄДРПОУ та повна назва юридичної особи)
Комісія, утворена згідно з наказом _____

від _____ 20__ р. № _____ (посада керівника балансоутримувача)
у складі:

(ПІБ, посада, місце роботи голови комісії)

(ПІБ, посада, місце роботи членів комісії)

на засіданні (протокол від _____ 20__ р. № _____) розглянула результати
проведення оцінки за залишковою балансовою вартістю майна Старосалтівської селищної
ради за даними бухгалтерського обліку і визначила його залишкову вартість станом на
_____ 20__ р.

Комісія підтверджує, що залишкова вартість майна за даними бухгалтерського обліку
селищної ради становить _____ грн.

Голова комісії _____

Члени комісії _____

_____ 20__ р.

ОРЕНДНІ СТАВКИ
за використання нерухомого комунального майна

Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Річна орендна ставка %
1. Розміщення казино, інших гральних закладів	100
2. Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти	50
3. Розміщення: - фінансових установ, ломбардів, бірж, агентств нерухомості, банкоматів; - торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінного металу, антикваріату, зброї; - операторів телекомунікацій мобільного зв'язку та операторів що надають послуги до системи Інтернет.	40
4. Розміщення: - салонів краси, спа-салонів, кабінетів масажу, тренажерних залів, саун; - об'єктів з продажу автомобілів; - зовнішньої реклами на будівлях і спорудах	30
5. Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності	10 % від суми проданих квитків
6. Розміщення: - майстерень з технічного обслуговування та ремонту автомобілів; - ресторанів; приватних закладів охорони здоров'я або спорту; - суб'єктів господарювання, що проводять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та редакцій ЗМІ	20
7. Розміщення: - крамниць-складів, магазинів-складів; - магазинів з продажу непродовольчих товарів, авто товарів, алкогольних та тютюнових виробів, відео та аудіо продукції	18
8. Розміщення: - магазинів продовольчих товарів та товарів для дітей	12
9. Розміщення: - кафе, барів, закусточних, буфетів, кафетеріїв, пивних, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи: - складів	15
10. Розміщення кафе, барів, закусточних, буфетів, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи	10
11. Розміщення ксерокопіювальної техніки	7
12. Відділення банків на площі, що використовується для приймання комунальних платежів від населення	3
13. Об'єктів з побутового обслуговування населення	3
14. Інше використання нерухомого майна	10

ТИПОВИЙ ДОГОВІР № _____

оренди майна

смт. Старий Салтів „_____” _____ 20__ р.

(назва Орендодавця)

в особі _____, що діє на підставі _____, надалі „Орендодавець” з однієї
сторони, та _____

(назва Орендаря)

в особі _____, що діє на підставі _____, надалі „Орендар” з іншої сторони,
керуючись _____ уклали цей Договір про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування _____ (кв.м.) надалі „Майно”, розташоване за адресою _____ склад і вартість якого визначено відповідно до _____ складеного станом на _____. Вартість становить _____ грн.

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

2. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ТА ПОВЕРНЕННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

2.1. Вступ Орендаря у володіння та користування Майном настає одночасно із підписанням сторонами Договору та Акту приймання-передачі Майна.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою передачу Орендарю права власності на це Майно. Власником орендованого майна є Старосалтівська громада, а Орендар володіє і користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною _____.

2.4. Повернення орендованого Майна Орендодавцеві здійснюється шляхом підписання відповідного акту приймання-передачі. Майно вважається повернутим з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі.

3. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Орендна плата визначається на підставі Положення про передачу в оренду нерухомого майна Старосалтівської селищної ради і за рік становить _____ грн. без урахування ПДВ та індексів інфляції.

3.2. Орендна плата за орендоване Майно оплачується орендарем щомісяця протягом 15 календарних днів наступного місяця.

Розмір орендної плати за кожний місяць визначається шляхом коригування на індекс інфляції. Якщо показник індексу інфляції виявиться меншим за одиницю, то індексація місячної орендної плати не проводиться.

3.3. Орендна плата перераховується на поточний рахунок Орендодавця.

3.4. Зайва сума орендної плати, що надійшла орендодавцеві підлягає заліку в рахунок подальших платежів.

3.5. В окремих випадках, за згодою власника, можливе зарахування поточних (капітальних) ремонтів орендованого Майна, проведених за рахунок Орендатора, що покращують його технічні характеристики, в якості оплати орендної плати. Суми витрат Орендатора на вказані ремонти, в даному випадку повинні підтверджуватись його первинними бухгалтерськими документами.

4. ВІДШКОДУВАННЯ КОМУНАЛЬНИХ ВИТРАТ

4.1. Відшкодування Орендодавцю всіх витрат за енергоносії, комунальні послуги та плату за землю в частині площ орендованого нерухомого майна проводиться в терміни, передбачені в п. 3.2. цього Договору на підставі поданих Орендарю бухгалтерією Орендодавця відповідних щомісячних розрахунків.

5. ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

Орендар має право:

5.1. Самостійно здійснювати господарську діяльність в межах, встановлених Статутом (Положенням) створеного ним підприємства, чинним законодавством України та цим Договором.

5.2. Передавати за погодженням з Орендодавцем орендоване майно в суборенду. При цьому, строк суборенди та розмір суборендної плати не може бути більшим від умов договору оренди. При наявності у Орендатора пільг з орендної плати, Суборендатор автоматично не може ними користуватись та повинен сплачувати орендну плату та компенсувати комунальні витрати Орендодавця.

5.3. В разі виконання всіх умов договору оренди, має переважне право на продовження дії цього Договору.

5.4. Користуватися енергоносіями в розмірах і обсягах, необхідних для забезпечення належних умов діяльності.

5.5. Отримувати від Орендодавця розрахунки витрат за спожиті енергоносії, комунальні витрати та плату за землю.

5.6. Встановлювати окремі лічильники для обліку енергоносіїв та інших комунальних послуг та укладати прямі договори з їх постачальниками.

Орендар зобов'язується:

5.7. Використовувати орендоване майно у відповідності до його призначення та умовами цього Договору.

5.8. Забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню.

5.9. Своєчасно і в повному обсязі вносити Орендодавцю орендну плату та відшкодовувати витрати за комунальні послуги, використані енергоносії та плату за землю (земельний податок).

5.10. Утримувати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки.

5.11. В місячний термін застрахувати орендоване майно не менш ніж на його вартість, визначену _____ на користь Орендодавця та надати Орендодавцю копії страхового полісу та платіжного доручення.

5.12. Забезпечувати доступ представника Орендодавця до орендованого Майна з метою перевірки його використання.

5.13. Протягом 10 днів повідомити Орендодавця про зміну своїх банківських реквізитів, юридичної чи поштової адреси.

5.14. Щомісячно до 20 числа надавати орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати (копію платіжного документа).

5.15. У разі припинення договору, по акту приймання-передачі повернути орендодавцеві орендоване майно в належному стані, не гіршому ніж під час передачі його в оренду з урахуванням фізичного зносу протягом 10 календарних днів.

У разі звільнення орендарем приміщення без складання акту приймання-передачі, останній несе повну матеріальну відповідальність перед орендодавцем за можливі збитки, які були вчинені за неякісне використання орендованого майна.

6. ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ

Орендодавець має право:

6.1. Контролювати стан, напрямки та ефективність використання об'єкту оренди.

6.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або письмово обґрунтованого розірвання.

6.3. Надавати дозвіл на проведення капітального ремонту орендованого майна при умові надання Орендарем технічного висновку і проектно-кошторисної документації, узгодженої у встановленому порядку.

Орендодавець зобов'язується:

6.4. Передати Майно в оренду, згідно з цим договором за актом приймання-передачі, який підписується одночасно з цим Договором.

7. ІНШІ УМОВИ

7.1. Реорганізація Орендодавця не є підставою для зміни умов або дострокового припинення цього Договору.

7.2. У разі реорганізації Орендаря, останній повинен на протязі 10 днів після дати реорганізації надати Орендареві копії документів, що підтверджують правонаступництво нової юридичної особи і письмову заяву про внесення змін до Договору. Заборгованість з орендної плати та компенсацій за використані енергоносії, комунальні послуги та плату за землю переноситься на правонаступника.

7.3. Приватизація об'єкта оренди здійснюється відповідно до чинного законодавства України.

8. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

8.1. За невиконання неналежне виконання зобов'язань згідно з Договором сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України та визначену цим Договором.

8.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця.

8.3. Всі спори, що пов'язані з цим Договором вирішуються шляхом переговорів між представниками сторін або в судовому порядку.

9. СТРОК ДІЇ ТА УМОВИ ЗМІНИ, РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

9.1. Цей Договір діє з „___” _____ 20__ р. до „___” _____ 20__ р. (включно).

9.2. Умови Договору зберігають силу протягом всього строку дії Договору.

9.3. Зміни або розірвання Договору можуть мати місце за погодженням сторін.

9.4. Зміни та доповнення до Договору розглядаються сторонами протягом 20 днів і оформлюються додатковими угодами, які є невід'ємними частинами цього Договору. Одностороння відмова від виконання Договору та внесення змін до нього не допускається.

9.5. У випадках форс-мажорних обставин, а також виникнення соціально-супільної необхідності щодо орендованого Майна, викликані потребами громади, орендоване Орендарем майно вилучається Орендодавцем за рішенням Старосалтівської селищної ради.

9.6. Дія Договору оренди припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації об'єкту оренди;
- загибелі об'єкта оренди;
- достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням суду;
- банкрутства Орендаря та в інших випадках, прямо передбачених

чинним законодавством.

9.7. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регламентуються чинним законодавством України.

9.8. Договір укладено в 3-х примірниках, що мають однакову юридичну силу:

1 примірник – Орендодавцю;

1 примірник – Орендарю;

1 примірник – в Старосалтівську селищну раду.

9.9. До цього Договору додаються: розрахунок орендної плати, акт приймання-передачі.

Юридичні адреси та банківські реквізити

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

М.П.

ОРЕНДАР

М.П.