



Україна
Місцеве самоврядування
Слобожанська селищна рада
Дніпровського району Дніпропетровської області
Восьма сесія восьмого скликання

Р І Ш Е Н Н Я

Про затвердження Положення про особливості
оренди комунального майна та
Примірного договору оренди

Відповідно до ст.ст.26, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ч.2 ст.5, ч.1 ст.16, ч.4 ст.16, ч.2, п.5 ст.17, п.6 Прикінцевих положень Закону України «Про оренду державного і комунального майна», Постанова Кабінету міністрів України від 03.06.2020 №483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», враховуючи висновки постійної комісії з питань житлово-комунального господарства, комунальної власності, промисловості, підприємництва, транспорту, зв'язку та сфери послуг, Слобожанська селищна рада

ВИРШИЛА:

1. Затвердити Положення про особливості передачі в оренду комунального майна Слобожанської селищної територіальної громади (додаток 1). Норми п.9 Положення в частині розподілу орендної плати застосовуються з 01.01.2022 року.

2. Затвердити Примірний договір оренди майна, що належить до комунальної власності Слобожанської селищної територіальної громади (додаток 2).

3. Керівникам виконавчих органів Слобожанської селищної ради, а також керівникам комунальних закладів та підприємств, засновником яких є Слобожанська селищна рада, у термін не пізніше 01 лютого 2022 року забезпечити опублікування в електронній торговій системі договорів оренди, чинних на дату введення в дію Закону України «Про оренду державного і комунального майна».

4. Визнати такими, що втратили чинність:

- рішення Слобожанської селищної ради від 20.08.2020 №2770-48/VII «Про затвердження Тимчасового порядку реалізації відносин у сфері оренди майна Слобожанської селищної територіальної громади та забезпечення відносин у сфері оренди комунального майна»;

- Методику розрахунку орендної плати за комунальне майно та пропорції її розподілу, затверджену рішенням Слобожанської селищної ради від 27.09.2018 №1582-32/VII, крім п.15 Методики, який втрачає чинність з 01.01.2022.

5. Координацію роботи щодо виконання цього рішення покласти на відділ земельних відносин, комунальної власності та охорони навколишнього середовища.

6. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію з питань житлово-комунального господарства, комунальної власності, промисловості, підприємництва, транспорту, зв'язку та сфери послуг.

СЕЛИЩНИЙ ГОЛОВА

І.КАМІНСЬКИЙ

Згідно:

Секретар селищної ради

Л.Лагода

смт Слобожанське
29 червня 2021 року
780-8/VIII

Додаток 1
до рішення 8 сесії VIII скликання
Слобожанської селищної ради
від 29.06.2021 № 780-8/VIII

ПОЛОЖЕННЯ
про особливості передачі в оренду
комунального майна
Слобожанської селищної
територіальної громади

1. Це Положення розроблено на підставі ч.2 ст.5 Закону України «Про оренду державного і комунального майна» від 03.10.2019 №157-IX та визначає особливості передачі в оренду комунального майна Слобожанської селищної територіальної громади (далі – комунального майна).

2. Встановити, що при передачі в оренду комунального майна застосовуються норми Закону України «Про оренду державного і комунального майна» від 03.10.2019 №157-IX (далі – Закон) та «Порядку передачі в оренду державного та комунального майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі – Порядок), з урахуванням особливостей, визначених цим Положенням.

3. Рішення щодо надання дозволу на передачу в оренду комунального майна, внесення змін до діючих договорів оренди, продовження дії договорів оренди приймаються на сесії Слобожанської селищної ради, якою надається право балансоутримувачу укласти договір оренди та/або додаткову угоду до договору оренди.

4. Передача в оренду комунального майна здійснюється за результатами проведення аукціону виключно в електронній торговій системі.

5. Без проведення аукціону може бути передано в оренду комунальне майно у випадках, передбачених ст.15 Закону, а також орендарям - підприємствам, установам, організаціям, що надають соціально важливі послуги населенню (додаток №4 Порядку). Додатково право на оренду комунального майна без проведення аукціону мають виконавчі органи Слобожанської селищної ради, а також комунальні заклади та комунальні підприємства, засновником яких є Слобожанська селищна рада. Передача в оренду майна без проведення аукціону здійснюється виключно в електронній торговій системі.

6. У разі передачі майна в оренду без проведення аукціону, а також у разі продовження договорів оренди без проведення аукціону, орендна плата визначається у відповідності до «Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу», затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 №786, виходячи з ринкової (оціночної) вартості майна.

7. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна 1 гривня встановлюється для орендарів, визначених п.10 «Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу», затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 №786, а також підприємства, установи, організації, що надають соціально важливі послуги населенню (додаток №4 Порядку). Додатково такий розмір річної орендної плати встановлюється для виконавчих органів Слобожанської селищної ради, а також комунальних закладів та комунальних підприємств, засновником яких є Слобожанська селищна рада.

8. Продовження договорів оренди здійснюється за результатами проведення аукціону або без проведення аукціону в передбачених ст.18 Закону випадках. Продовження дії договорів оренди та внесення змін, доповнень до діючих договорів оренди комунального майна здійснюється виключно в електронній торговій системі.

9. Розподіл орендної плати за комунальне майно здійснюється наступним чином:

- у разі коли, орендодавцем майна є виконавчі органи Слобожанської селищної ради, орендна плата спрямовується до бюджету Слобожанської селищної територіальної громади (далі - селищний бюджет) у повному обсязі;

- у разі, коли орендодавцем нерухомого майна є комунальні заклади та комунальні підприємства, засновником яких є Слобожанська селищна рада, орендна плата спрямовується до селищного бюджету – 50%, балансоутримувачу – 50% (крім випадків, коли розмір орендної плати становить 1 грн у рік);

- у разі, коли орендодавцем нерухомого майна є комунальні заклади та комунальні підприємства, засновником яких є Слобожанська селищна рада, та орендна плата становить 1 грн у рік, орендна плата спрямовується балансоутримувачу у повному обсязі;

- у разі, коли орендодавцем іншого окремо визначеного майна є комунальні заклади та комунальні підприємства, засновником яких є Слобожанська селищна рада, орендна плата спрямовується балансоутримувачу у повному обсязі.

10. Керівники виконавчих органів Слобожанської селищної ради, а також комунальних закладів та комунальних підприємств, засновником яких є Слобожанська селищна рада, несуть персональну відповідальність за дотримання вимог законодавства та цього Положення .

Секретар селищної ради

Л.Лагода

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР
оренди майна, що належить до комунальної власності Слобожанської селищної
територіальної громади

« ____ » _____ 20__

Ми, що нижче підписалися, _____,
(повна назва Орендодавця) ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____,
місцезнаходження якого: _____
(далі - Орендодавець) в особі _____, що діє
на підставі _____, з одного боку, та

(повна назва особи Орендаря) ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____,
місцезнаходження якого: _____
(далі - Орендар) в особі _____, що діє
на підставі _____, з іншого боку,
уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

- 1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме (або інше окремо визначене) майно, що належить до комунальної власності Слобожанської селищної територіальної громади, а саме:
(наводиться інформація про об'єкт оренди)
наприклад, частина нежитлового приміщення площею _____ кв.м, розташованого за адресою: _____, Дніпропетровська область, Дніпровський район, _____, що перебуває на балансі _____
(далі - Балансоутримувач), балансова залишкова вартість якого (або вартість за незалежною оцінкою якого) станом на _____ 20__ становить _____ грн. (далі – Майно)
- 1.2. Процедура, в результаті якої Майно отримано в оренду: аукціон (або без проведення аукціону).
- 1.3. Цільове призначення Майна _____
- 1.4. Цей Договір укладено на підставі Рішення Слобожанської селищної ради від _____ № _____.

2. Умови передачі орендованого Майна Орендарю

- 2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у день підписання акта приймання-передачі Майна (Додаток 1 до Договору).
- 2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником Майна залишається Слобожанська селищна територіальна громада (далі - Громада), а Орендар користується ним протягом строку оренди.

3. Орендна плата

- 3.1. Місячна орендна плата, визначена за результатами проведення аукціону (або на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 04 жовтня 1995 року № 786), становить за базовий місяць розрахунку _____ 20__ року _____ грн без ПДВ. Розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць.
- 3.2. Нарахування податку на додану вартість на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

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

3.4. Орендна плата перераховується щомісяця не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним, відповідно до наступних пропорцій розподілу: на рахунок Орендодавця - ____%; до бюджету Слобожанської селищної територіальної громади (далі – селищний бюджет) - ____% за наступними реквізитами:

Отримувач: ГУК у Дніпропетровській обл/ТГ Слобожанське/22080402

Код отримувача: 37988155

Номер рахунку: UA_____

Код класифікації доходів бюджету: 22080402

3.5. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає стягненню відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення перерахування орендної плати.

3.6. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до селищного бюджету або Орендодавцю, підлягає в установленому порядку зарахуванню в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого зарахування у зв'язку з припиненням орендних відносин — поверненню Орендарю.

3.7. Припинення Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, урахуваючи пеню та неустойку (за наявності).

4. Повернення Майна з оренди

4.1. У разі припинення Договору Орендар зобов'язаний:

звільнити протягом трьох робочих днів орендоване Майно і повернути його відповідно до акта повернення з оренди орендованого Майна в тому стані, в якому Майно перебувало на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу;

сплатити орендну плату, нараховану до дати, що передуює даті повернення Майна з оренди, пеню (за наявності), сплатити платежі за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг; відшкодувати Балансоутримувачу збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря (і в межах сум, що перевищують суму страхового відшкодування, якщо воно поширюється на випадки погіршення стану або втрати орендованого Майна), або в разі демонтажу чи іншого вилучення невід'ємних поліпшень/капітального ремонту.

4.2. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Орендодавцем та Орендарем акта повернення з оренди орендованого Майна.

4.3. Якщо Орендар не повертає Майно після отримання від Орендодавця примірників акта повернення з оренди орендованого Майна, Орендар сплачує до селищного бюджету неустойку у розмірі подвійної орендної плати за кожний день користування Майном після дати припинення цього Договору.

5. Режим використання орендованого Майна

5.1. Орендар зобов'язаний використовувати орендоване Майно відповідно до призначення, визначеного у пункті 1.3 цього Договору.

5.2. Орендар зобов'язаний 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 урахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.3. Орендар зобов'язаний:

відповідно до вимог нормативно-правових актів з пожежної безпеки розробляти комплексні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки об'єкта оренди Майна;

забезпечувати дотримання протипожежних вимог, стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного пожежного нагляду та вимог відповідних служб (підрозділів) Орендодавця;

утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням; проводити внутрішні розслідування випадків пожеж та подавати Орендодавцю відповідні документи розслідування.

Орендар несе відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарних норм у приміщеннях згідно із законодавством.

5.4. Орендар зобов'язаний забезпечити представникам Орендодавця доступ на об'єкт оренди у робочі дні у робочий час (а у разі отримання скарг на порушення правил тиші або провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень, — то у будь-який інший час) з метою здійснення контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього Договору. У разі виникнення загрози пошкодження Майна внаслідок аварійних ситуацій або внаслідок настання надзвичайних ситуацій, техногенного та природного характеру, а також у разі отримання скарг на порушення правил тиші або провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень, Орендар зобов'язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації наслідків таких ситуацій.

5.5. Орендар зобов'язаний протягом 15 робочих днів з дати укладення цього Договору підписати договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю.

Орендар вживає заходів для укладення із постачальниками комунальних послуг договорів на постачання відповідних комунальних послуг, після укладання яких зобов'язується надати Балансоутримувачу копії таких договорів.

5.6. Орендар зобов'язаний протягом 10 робочих днів з дня укладення цього Договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, визначеної у пункті 1.1 цього Договору, на користь Балансоутримувача, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, та протягом 10 календарних днів з дня укладення договору страхування (договорів страхування) надати завірені належним чином копії договору страхування і документів, які підтверджують сплату страхового платежу (страхових платежів). Також Орендар зобов'язаний поновлювати щороку договір страхування так, щоб протягом строку дії цього Договору Майно було застрахованим.

5.7. Протягом 10 робочих днів з дня укладення цього Договору Орендар зобов'язаний компенсувати Орендодавцю витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки Майна (у разі понесення Орендодавцем таких витрат).

5.8. Орендар має право передати Майно в суборенду за письмовою згодою Орендодавця з урахуванням вимог законодавства. Орендар протягом 3 робочих днів з дня укладення договору суборенди зобов'язаний надати Орендодавцю інформацію про суборендаря та один примірник договору суборенди для його оприлюднення Орендодавцем в електронній торговій системі.

6. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

6.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором сторони несуть відповідальність згідно із законом та Договором.

6.2. 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 державне Майно.

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

6.4. Стягнення заборгованості з орендної плати, пені та неустойки (за наявності), передбачених цим Договором, може здійснюватися на підставі рішення суду. Стягнення заборгованості з оплати орендної плати може здійснюватися в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса

7. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

7.1. Цей Договір укладено строком на _____, що діє з "___" _____ 200__ р. до "___" _____ 20__ р. включно.

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

7.3. Зміни і доповнення до цього Договору вносяться до закінчення строку його дії за взаємною згодою сторін з урахуванням вимог законодавства шляхом укладення додаткових угод до цього Договору у письмовій формі, які підписуються сторонами та є невід'ємними частинами цього Договору.

7.4. Продовження цього Договору здійснюється у відповідності до вимог законодавства.

7.5. Цей Договір припиняється у випадках, передбачених законодавством. Також цей Договір може бути достроково розірвано на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:

- допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість з орендної плати більша, ніж плата за три місяці;

- використовує Майно не за цільовим призначенням;

- без письмового дозволу Орендодавця передав Майно, його частину у користування іншій особі;

- уклав договір суборенди з особами, які не відповідають вимогам законодавства;

- перешкоджає співробітникам Орендодавця здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору.

7.6. У разі припинення або розірвання Договору:

- поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою Орендодавця, які можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємні поліпшення - власністю Громади;

- поліпшення Майна, зроблені Орендарем без згоди Орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є власністю Громади та їх вартість компенсації не підлягає.

7.7. Повернення Майна здійснюється у відповідності до вимог розділу 4 цього Договору.

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

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

8. Реквізити та підписи Сторін

«ОРЕНДОДАВЕЦЬ»
«БАЛАНСОУТРИМУВАЧ»

«ОРЕНДАР»

Найменування _____

Адреса _____

Код за ЄДРПОУ _____

Банківські реквізити _____

тел. _____

e-mail _____

Найменування _____

Адреса _____

Код за ЄДРПОУ _____

тел. _____

e-mail _____

_____ ПІБ

М.П.

_____ ПІБ

М.П.

Секретар селищної ради

Л.Лагода

Додаток 1
до Договору оренди майна
від _____ № _____

Акт

приймання-передачі в оренду майна, що належить до комунальної власності Слобожанської селищної територіальної громади

« ____ » _____ 202__

Ми, що нижче підписалися, _____,
(повна назва Орендодавця) ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____,
місцезнаходження якого: _____
(далі - Орендодавець) в особі _____, що діє
на підставі _____, з одного боку та

_____,
(повна назва особи Балансоутримувача) ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____,
місцезнаходження якого: _____
(далі - Балансоутримувач) в особі _____,
що діє на підставі _____, з іншого боку, склали цей

Акт, про наведене нижче:

1. На виконання договору оренди майна від « ____ » _____ 202__ № _____ (далі – Договір оренди) Балансоутримувач передає, а Орендар приймає в строкове платне користування нерухоме (або інше окремо визначене) майно, що належить до комунальної власності Слобожанської селищної територіальної громади, а саме

(наводиться інформація про об'єкт оренди)

наприклад, частина нежитлового приміщення площею _____ кв.м, розташованого за адресою: 52____, Дніпропетровська область, Дніпровський район, _____ (далі – Об'єкт оренди),

2. Балансоутримувач і Орендар засвідчують, що:

2.1. Об'єкт оренди є вільним від третіх осіб, всередині Об'єкта оренди немає майна, належного третім особам, повний і безперешкодний доступ до Об'єкта оренди надається Орендарю в день підписання цього акта приймання-передачі;

2.2. Інформація про Об'єкт оренди оприлюднена в оголошенні про передачу в оренду (інформаційному повідомленні/інформації про об'єкт оренди) повністю відповідає дійсності.

«БАЛАНСОУТРИМУВАЧ»

«ОРЕНДАР»

Найменування _____
Адреса _____
Код за ЄДРПОУ _____
Банківські реквізити _____
тел. _____
e-mail _____

Найменування _____
Адреса _____
Код за ЄДРПОУ _____
тел. _____
e-mail _____

_____ ПІБ
М.П.

_____ ПІБ
М.П.

Секретар селищної ради

Л.Лагода