

У К Р А Ї Н А
МИКОЛАЇВСЬКА ОБЛАСНА РАДА

РІШЕННЯ

(В Н Е С Е Н І З М І Н И)

(Див.рішення обласної ради від 28.12.2011 р. N 9)
(Див.рішення обласної ради від 02.10.2013 р. N 14)
(Див.рішення обласної ради від 24.12.2013 р. N 34)
(Див.рішення обласної ради від 25.04.2014 р. N 20)
(Див.рішення обласної ради від 25.12.2014 р. N 8)
(Див.рішення обласної ради від 25.12.2014 р. N 9)
(Див.рішення обласної ради від 22.12.2016 р. N 14)

Від 23 вересня 2011 року № 4
VI сесія шостого скликання

Про затвердження Порядку оренди майна
спільної власності територіальних громад сіл,
селищ, міст Миколаївської області

Відповідно до частини другої статті 43 та частини п'ятої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна», враховуючи рішення обласної ради від 26 жовтня 2000 року №16 «Про управління майном спільної власності територіальних громад Миколаївської області» (зі змінами, внесеними рішеннями обласної ради від 24 червня 2011 року №11) та від 25 березня 2011 року № 28 «Про заходи щодо виконання Закону України «Про прискорений перегляд регуляторних актів, прийнятих органами та посадовими особами місцевого самоврядування», з метою приведення рішень обласної ради, які регулюють орендні відносини до вимог чинного законодавства, врегулювання організаційно-правових відносин, пов'язаних з орендою майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, забезпечення ефективного використання комунального майна шляхом надання його в оренду обласна рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Порядок оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області (далі – Порядок), що додається.
2. При передачі в оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області керуватись цим Порядком.

3. Орендодавцям майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області вжити заходів щодо приведення діючих договорів оренди до вимог вищезазначеного Порядку.

4. Рекомендувати Миколаївській обласній державній адміністрації надавати роз'яснення з питань застосування Порядку.

5. Визнати такими, що втратили чинність, рішення обласної ради:

від 20 грудня 2001 року № 7 «Про Порядок проведення конкурсу на право укладання договору оренди майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області»;

від 5 березня 2004 року № 15 «Про Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області»;

від 27 квітня 2007 року № 7 «Про внесення змін та доповнень до Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області»;

від 25 грудня 2007 року № 11 «Про внесення змін та доповнень до Порядку проведення конкурсу на право укладання договору оренди майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області»;

від 21 листопада 2008 року № 16 «Про затвердження Типового договору оренди нерухомого майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області»;

від 21 листопада 2008 року № 17 «Про внесення змін та доповнень до Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області»;

від 14 травня 2010 року № 9 «Про внесення змін та доповнень до Порядку проведення конкурсу на право укладання договору оренди майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області».

6. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію обласної ради з питань регулювання комунальної власності, приватизації та капітального будівництва.

Голова обласної ради

І.С. Дятлов

ЗАТВЕРДЖЕНО

рішенням обласної ради

від 23 вересня 2011 року № 4

ПОРЯДОК

оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області

Розділ 1. Загальні положення

1.1. Порядок оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області розроблений відповідно до Конституції України, Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна» та інших законодавчих та нормативних актів, з метою врегулювання та деталізації відносин, пов'язаних з передачею майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області в оренду.

1.2. Порядок регулює організаційно-правові відносини, пов'язані з орендою майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області (далі – комунальне майно), забезпечує ефективне використання комунального майна шляхом надання його в оренду, визначає процедуру проведення конкурсу на право укладання договору оренди комунального майна, забезпечує створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду комунального майна, здійснення поліпшень комунального майна.

1.3. У цьому Порядку наведені нижче терміни вживаються у такому значенні:

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

майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області (комунальне майно) – майно, що належить на правах власності територіальним громадам сіл, селищ, міст Миколаївської області;

підприємство/балансоутримувач – підприємство, установа, організація, заклад спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, за яким на праві господарського відання чи оперативного управління закріплене комунальне майно;

об'єкти оренди – цілісні майнові комплекси підприємств, установ, організацій, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), нерухоме майно та окреме індивідуально визначене майно підприємств, комунальне майно, що перебуває на балансі підприємств, установ, організацій, закладів іншої форми власності; а також комунальне майно, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації);

цілісний майновий комплекс підприємства (його структурний підрозділ) – господарський об’єкт із завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг), з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання;

нерухоме майно – об’єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (будівлі, споруди, приміщення та їх частини);

окреме індивідуально визначене майно – інвентарний об’єкт або група інвентарних об’єктів, у тому числі малі архітектурні форми, інше окреме майно - машинне устаткування та інші облікові одиниці основних засобів, необоротні матеріальні активи;

орган, уповноважений управляти майном, – Миколаївська обласна державна адміністрація;

орган, уповноважений управляти відповідним майном, - структурний підрозділ Миколаївської обласної державної адміністрації, на який розпорядженням голови облдержадміністрації покладено повноваження щодо реалізації регіональної політики у сфері управління комунальним майном, у тому числі з питань оренди комунального майна.

Інші терміни, які використовуються у цьому Порядку, вживаються у значенні, наведеному в актах законодавства, що регулюють питання правового режиму власності відповідного майна та питання управління майном, його оцінки та бухгалтерського обліку.

1.4. Орендодавцями комунального майна є:

Орган, уповноважений управляти майном, – щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів, нерухомого майна, загальна площа якого перевищує 200 кв. м на одне підприємство, комунального майна, що перебуває на балансі підприємств, установ, організацій, закладів іншої форми власності, та комунального майна, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації);

підприємство – щодо окремого індивідуально визначеного майна та нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 кв. м на одне підприємство;

1.5. Орендарями комунального майна можуть бути господарські товариства, створені членами трудового колективу підприємства, установи, організації, їх структурні підрозділи, інші юридичні особи та громадяни України, фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства.

Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди комунального майна з метою використання його для підприємницької діяльності, до укладання договору зобов’язана зареєструватись як суб’єкт підприємницької діяльності.

Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди комунального майна і не використовуватиме його для здійснення підприємницької діяльності, не зобов’язана реєструватись як суб’єкт підприємницької діяльності.

Особливості оренди комунального майна для здійснення підприємницької та іншої діяльності громадянами та юридичними особами іноземних держав та особами без громадянства визначаються законодавством України.

1.6. Орган, уповноважений управляти відповідним майном, щороку, станом на 1 листопада, формує перелік цілісних майнових комплексів підприємств та їх структурних підрозділів і нерухомого майна, що може бути передано в оренду, та оприлюднює зазначений перелік у засобах масової інформації та на офіційному веб-сайті органу, уповноваженого управляти майном, у строк до 1 грудня поточного року.

Орган, уповноважений управляти відповідним майном, обов'язково направляє проект зазначеного переліку постійній комісії обласної ради, до повноважень якої належить здійснення контролю за передачею в оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, для погодження. Якщо протягом 15 днів з дня надходження проекту зазначеного переліку до постійної комісії обласної ради на адресу органу, уповноваженого управляти відповідним майном, не надійшло висновків або рекомендацій щодо цього переліку, він вважається погодженим постійною комісією.

1.7. Ініціатива щодо оренди комунального майна може виходити від фізичних та юридичних осіб, які можуть бути орендарями, також пропозиція може надходити від орендодавців, зазначених у цьому Порядку.

1.8. Передача в оренду майна може здійснюватися лише за умови урахування правового режиму окремого майна, наявності встановлених законодавчими актами обтяжень чи обмежень стосовно розпорядження майном.

1.9. Передача в оренду комунального майна здійснюється відповідно до вимог законодавчих актів та цього Порядку.

Розділ 2. Порядок укладення, внесення змін та розірвання договорів оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області

2.1. Надання дозволу на укладення договору оренди комунального майна

2.1.1. Дозвіл на укладення договору оренди надається відповідно до вимог Закону України "Про оренду державного та комунального майна.

2.1.2. Фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди, направляють заяву, проект договору оренди, а також інші документи згідно з переліком, що визначається Фондом державного майна України (далі – матеріали), відповідному орендодавцеві.

2.1.3. У разі надходження до орендодавця заяви про оренду цілісного майнового комплексу підприємства, його структурного підрозділу, нерухомого майна, а також, майна що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), орендодавець за умови відсутності заборони на передачу майна в оренду у 5-денний строк після дати реєстрації заяви надсилає копії матеріалів органу, уповноваженому управляти відповідним майном, а у разі якщо:

підприємство, його структурний підрозділ, щодо цілісного майнового комплексу якого надійшла заява про оренду, або ініціатор укладення договору оренди згідно із законодавством займають монопольне становище на ринку;

внаслідок укладення договору оренди підприємець або група підприємців можуть зайняти монопольне становище на ринку;

сумарна вартість активів або сумарний обсяг реалізації товарів (робіт, послуг), що належать об'єкту оренди та ініціаторові укладення договору оренди, перевищують показники, визначені законодавством, - також до органу Антимонопольного комітету України.

Орган Антимонопольного комітету України розглядає надіслані йому матеріали і протягом 15 днів після їх надходження надсилає орендодавцеві висновки про можливість оренди та умови договору оренди.

У разі порушення провадження у справі про банкрутство керівник або орган управління боржника виключно за погодженням з розпорядником майна подає орендодавцеві матеріали щодо оренди нерухомого майна, копію яких орендодавець у п'ятиденний строк після дати реєстрації заяви надсилає органу, уповноваженому управляти відповідним майном.

2.1.4. Орган, уповноважений управляти відповідним майном, розглядає подані матеріали і протягом 15 днів після надходження матеріалів повідомляє підприємство про своє рішення (надання дозволу щодо укладення договору оренди або відмову). При розгляді матеріалів щодо передачі в оренду нерухомого майна можуть враховуватися пропозиції місцевої державної адміністрації, відповідного органу місцевого самоврядування щодо розміщення бюджетних установ і організацій.

2.1.5. У разі наявності пропозиції місцевої державної адміністрації, відповідного органу місцевого самоврядування щодо розміщення бюджетних установ і організацій орган, уповноважений управляти відповідним майном, може у цей же строк запропонувати підприємству укласти договір оренди нерухомого майна з бюджетною установою, організацією.

2.1.6. Якщо орендодавець не одержав в установлений строк дозволу, відмови чи пропозицій від органу, уповноваженого управляти відповідним майном, укласти договір оренди нерухомого майна з бюджетною установою, організацією, висновків органу Антимонопольного комітету України, укладення договору оренди вважається з цими органами погодженим.

2.1.7. У разі коли підприємство не погоджується з пропозицією укласти договір оренди нерухомого майна з бюджетною установою, організацією, орган, уповноважений управляти відповідним майном, може без згоди підприємства укласти договір оренди нерухомого майна з бюджетною установою, організацією.

2.1.8. Орендодавець відмовляє в укладанні договору оренди у разі, якщо: прийнято рішення про приватизацію або передприватизаційну підготовку цих об'єктів;

об'єкт включено до переліку підприємств, що потребують залучення іноземних інвестицій, згідно з рішенням Кабінету Міністрів України чи органів місцевого самоврядування;

орган Антимонопольного комітету України не дає згоди, виходячи з підстав, наведених у пункті 2.1.3. цього Порядку;

орган, уповноважений управляти відповідним майном, не дає згоди на укладання договору оренди;

орендодавець, зазначений у пункті 1.4. цього Порядку, прийняв рішення про укладання договору оренди нерухомого майна з бюджетною установою;
є інші підстави, передбачені законом.

2.2. Вивчення попиту на об'єкт оренди

2.2.1. Орган, уповноважений управляти відповідним майном, а у разі оренди окремого індивідуально визначеного майна – орендодавець, протягом 5 днів після надання дозволу на укладання договору оренди комунального майна, а у разі, якщо заява про оренду не потребує узгодження, протягом 15 днів після дати її реєстрації розміщує в офіційному друкованому засобі масової інформації та на веб – сайті органу, уповноваженому управляти майном оголошення про намір передати майно в оренду.

2.2.2. Протягом 10 робочих днів після розміщення оголошення орган, уповноважений управляти відповідним майном, а у разі оренди окремого індивідуально визначеного майна – орендодавець приймає додаткові заяви про оренду відповідного майна.

Протягом 3-х робочих днів після закінчення строку приймання заяв орган, уповноважений управляти відповідним майном, а у разі оренди окремого індивідуально визначеного майна – орендодавець, ухвалює рішення за результатами вивчення попиту на об'єкт оренди.

Орган, уповноважений управляти відповідним майном, протягом 2-х робочих днів з дня видачі рішення надсилає відповідному орендодавцю один примірник ухваленого рішення.

2.2.3. У разі якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться, і договір оренди укладається із заявником. У разі надходження двох і більше заяв оголошується конкурс на право оренди.

2.2.4. Оголошення про намір передати майно в оренду не розміщується і договір оренди укладається без проведення конкурсу у випадках, передбачених Законом України «Про оренду державного та комунального майна».

2.3. Порядок укладення договорів оренди

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

2.3.2. Договір оренди нерухомого майна, орендодавцем якого виступає підприємство, обов'язково погоджується органом, уповноваженим управляти відповідним майном.

Орендодавець не пізніше 30 днів з моменту прийняття рішення про укладання договору оренди, надсилає договір оренди з додатками на погодження до органу, уповноваженого управляти відповідним майном.

2.3.3. Орган, уповноважений управляти відповідним майном, протягом 15 днів з дня отримання договору оренди з додатками, розглядає зазначені документи, у разі

відсутності зауважень погоджує договір оренди та один екземпляр договору залишає собі.

2.3.4. Орган, уповноважений управляти відповідним майном, може відмовити у погодженні договору оренди у разі, коли:

орендодавець надав договір оренди з неповним пакетом документів до нього, а також за наявності у договорі та зазначених документах суперечностей;

договір оренди не відповідає Типовому договору оренди нерухомого майна;

на об'єкт оренди відповідно до законодавства встановлено заборону на його передачу в оренду.

2.3.5. Договори оренди цілісного майнового комплексу підприємства (його структурного підрозділу) та окремого індивідуально визначеного майна не погоджуються органом, уповноваженим управляти відповідним майном.

2.3.6. У разі якщо договір оренди комунального майна укладається строком на п'ять років і більше, умови зазначеного проекту договору оренди погоджуються з постійною комісією обласної ради, до повноважень якої належить здійснення контролю за використанням переданого в оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області.

2.4. Порядок розірвання, внесення змін та доповнень до договорів оренди

2.4.1. Зміни та доповнення до договору оренди вносяться сторонами у порядку, передбаченому законодавством України. Зазначені дії оформляються додатковим договором, який є невід'ємною частиною договору оренди.

2.4.2. Додатковий договір до договору оренди нерухомого майна орендодавцем якого виступає підприємство, обов'язково погоджується органом, уповноваженим управляти відповідним майном, у порядку передбаченому пунктами 2.3.3. та 2.3.4. цього Порядку.

2.4.3. Орендодавець, маючи намір продовжити строк дії договору оренди, за 30 днів до закінчення строку дії договору оренди письмово повідомляє про це орган, уповноважений управляти відповідним майном, та надає акт звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах. У письмовому повідомленні обов'язково зазначається строк, на який планується продовжити дію договору оренди.

Орган, уповноважений управляти відповідним майном, протягом 15 днів розглядає документи, надані орендодавцем, та письмово повідомляє його про обставини, які відповідно до вимог законодавства унеможливають продовження строку дії договору оренди на зазначений строк.

Якщо органом, уповноваженим управляти відповідним майном, не встановлено обставин, які відповідно до вимог законодавства унеможливають продовження терміну дії договору оренди, письмове повідомлення орендодавцю не надсилається.

2.4.4. У разі якщо орган, уповноважений управляти майном, здійснюючи делеговані повноваження щодо управління майном спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, має намір використовувати комунальне майно, яке передано в оренду, для власних потреб, а

саме для забезпечення інтересів територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області (розміщення підприємств/балансоутримувачів спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області тощо), він повинен письмово попередити про це орендаря не пізніше ніж за три місяці до закінчення терміну договору.

Зазначені дії орган, уповноважений управляти майном, здійснює за погодженням з постійною комісією обласної ради, до повноважень якої належить здійснення контролю за передачею в оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області.

2.5. Передача орендованого майна в суборенду

2.5.1. Передача в суборенду цілісних майнових комплексів підприємств та їх структурних підрозділів забороняється.

2.5.2. Орендар має право передати в суборенду нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно, попередньо погодивши такі дії з орендодавцем, якщо інше не встановлено договором оренди або вимогами законодавства. При цьому строк надання майна у суборенду не може перевищувати строку дії договору оренди.

2.5.3. Плата за суборенду майна, яку отримує орендар, не повинна перевищувати орендної плати орендаря за майно, що передається в суборенду.

Порядок використання плати за суборенду майна визначається підрозділом 5.6 цього Порядку.

2.5.4. До договору суборенди застосовуються положення про договір оренди.

Розділ 3. Оцінка майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, яке пропонується до передачі в оренду або перебуває в оренді

3.1. Оцінка об'єкта оренди передуює укладанню договору оренди.

3.2. Послуги з проведення незалежної оцінки об'єкта оренди (актів, що входять до складу об'єкта оренди) та аудиторської перевірки об'єкта оренди оплачує орендар.

3.3. У разі передачі в оренду цілісного майнового комплексу підприємства (його структурного підрозділу) замовником незалежної оцінки відповідного майна та її рецензування виступає орган, уповноважений управляти відповідним майном.

3.4. Незалежна оцінка майна, що пропонується до передачі в оренду або перебуває в оренді, проводиться відповідно до законодавства про оцінку майна, майнових прав, професійної оціночної діяльності та Методики оцінки об'єктів оренди, затвердженої Кабінетом Міністрів України, з урахуванням особливостей, визначених цим Порядком.

3.5. У разі передачі в оренду нерухомого майна, орендодавцем якого є орган уповноважений управляти майном, звіт про незалежну оцінку розглядається та замовляється його рецензування органом, уповноваженим управляти відповідним майном.

3.6. У разі якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження (поновлення) договору оренди проводиться оцінка об'єкта.

3.7. У разі якщо за результатами вивчення попиту на об'єкт оренди надійшло дві і більше заяв, і органом, уповноваженим управляти відповідним майном (а у разі оренди окремого індивідуально визначеного майна – відповідним орендодавцем) ухвалено рішення про передачу об'єкта оренди за конкурсом, переможець конкурсу протягом п'яти днів з дня укладання договору оренди зобов'язаний компенсувати витрати на здійснення незалежної оцінки об'єкта оренди та її рецензування особі, яка понесла зазначені витрати.

Розділ 4. Організація та проведення конкурсу на право оренди майна спільної власності сіл, селищ, міст Миколаївської області

4.1. Оголошення конкурсу

4.1.1. Конкурс оголошується у разі, якщо за результатами вивчення попиту на об'єкт оренди надійшло дві і більше заяв.

Конкурс оголошується:

органом, уповноваженим управляти майном, у разі оренди цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів, нерухомого майна, загальна площа якого перевищує 200 кв. м на одне підприємство, комунального майна, що перебуває на балансі підприємств, установ, організацій, закладів іншої форми власності, та комунального майна, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації) (далі – організатор конкурсу);

органом, уповноваженим управляти відповідним майном, у разі оренди нерухомого майна, орендодавцем якого виступає підприємство (далі – організатор конкурсу);

відповідним орендодавцем у разі оренди окремого індивідуально визначеного майна (далі – організатор конкурсу).

4.1.2. Оголошення про конкурс на право оренди комунального майна публікується у друкованому засобі масової інформації.

Оголошення публікується не пізніше як за 20 календарних днів до дати проведення конкурсу і повинно містити такі відомості:

інформація про об'єкт (назва, місцезнаходження, у разі оренди цілісного майнового комплексу - також обсяг і основна номенклатура продукції, у тому числі експортної, кількість і склад робочих місць, рівень прибутковості об'єкта за останні три роки, розмір дебіторської та кредиторської заборгованості, наявність майна у заставі, податковій заставі, в оренді);

умови конкурсу;

дата, час і місце проведення конкурсу;

кінцевий строк прийняття пропозицій учасників конкурсу (заяв про оренду і пропозицій до договору оренди, що відповідають вимогам конкурсу).

4.1.4. Одночасно всі особи, які подали заяви про оренду до оголошення конкурсу, письмово повідомляються організатором конкурсу про проведення

конкурсу і необхідність подання заяви на участь у конкурсі та пакета документів відповідно до вимог конкурсу.

4.2. Умови конкурсу

4.2.1. Умовами конкурсу є:

розмір орендної плати;

ефективне використання об'єкта оренди за цільовим призначенням (у разі оренди цілісного майнового комплексу - відповідно до напряму виробничої діяльності підприємства);

дотримання вимог експлуатації об'єкта;

компенсація переможцем конкурсу витрат на здійснення незалежної оцінки об'єкта оренди, її рецензування та на публікації оголошення про конкурс за виставленими рахунками відповідних засобів масової інформації;

строк оренди;

сплата завдатку у розмірі місячної орендної плати протягом п'яти банківських днів з дати укладання договору оренди;

своєчасна і у повному обсязі сплата орендної плати;

забезпечення збереження орендованого майна, запобігання його пошкодженню і псуванню, утримання майна в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримання орендованого майна у належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, здійснення заходів протипожежної безпеки.

страхування орендованого майна протягом місяця після укладання договору оренди не менше, ніж на його вартість за звітом про незалежну оцінку на користь балансоутримувача у порядку, визначеному законодавством. Постійне поновлення договору страхування таким чином, щоб увесь строк оренди майно було застрахованим;

укладання договору оренди відповідно до Типового договору оренди відповідного майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області (додаток 1 або 2 до Порядку).

Іншими умовами конкурсу залежно від специфіки об'єкта оренди можуть бути:

здійснення певних видів ремонтних робіт;

виконання встановлених для підприємства мобілізаційних завдань;

виготовлення продукції в обсягах, необхідних для задоволення потреб регіону;

збереження/створення нових робочих місць;

ужиття заходів для захисту навколишнього середовища з метою дотримання екологічних норм експлуатації об'єкта;

створення безпечних та нешкідливих умов праці;

дотримання умов належного утримання об'єктів соціально-культурного призначення;

інші умови, з урахуванням пропозицій постійної комісії обласної ради та органу управління майном.

4.2.2. Основним критерієм визначення переможця конкурсу є забезпечення виконання всіх умов конкурсу та максимальний розмір орендної плати.

Стартовий розмір орендної плати при проведенні конкурсу на право оренди комунального майна розраховується відповідно до розділу 5 цього Порядку.

4.2.3. Для участі в конкурсі учасник подає на розгляд конкурсної комісії такі матеріали:

заяву на участь у конкурсі (додаток 4 до Порядку);

проект договору оренди, завізований учасником конкурсу та завірений печаткою (за наявності), що відповідає Типовому договору оренди відповідного майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області (додаток 1 або 2 до Порядку);

відомості про учасника конкурсу:

а) для учасників, які є юридичними особами:

документи, що посвідчують повноваження представника юридичної особи;

виписку з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб–підприємців, видану відповідним органом не пізніше як за місяць до дати подання заяви на участь у конкурсі;

завірені в установленому порядку копії: установчих документів; довідки про включення до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України; довідки про реєстрацію особи як платника податків; свідоцтва про реєстрацію платника податку на додану вартість (за наявності такого); звіту про фінансові результати учасника конкурсу з урахуванням дебіторської і кредиторської заборгованостей за попередній рік (не надається у разі подання заяви на участь у конкурсі юридичною особою, яка здійснила державну реєстрацію у поточному році);

б) для учасників, які є фізичними особами-підприємцями:

виписку з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб–підприємців, видану відповідним органом не пізніше як за місяць до дати подання заяви на участь у конкурсі;

завірені в установленому порядку копії: довідки про взяття на облік платника податків; свідоцтва про реєстрацію платника податку на додану вартість (за наявності такого); паспорта (стор. 1,2,11); декларації про доходи за попередній рік (не надається у разі подання заяви на участь у конкурсі фізичною особою-підприємцем, яка здійснила державну реєстрацію у поточному році);

в) для учасників, які є фізичними особами:

завірені в установленому порядку копії: паспорта (стор. 1,2,11); ідентифікаційного коду особи; декларації про доходи за попередній рік;

4.2.4. Умови конкурсу не можуть бути змінені після публікації оголошення про проведення конкурсу.

4.2.5. Об'єкт оренди не може бути знятий з конкурсу після публікації у друкованих засобах масової інформації оголошення про проведення конкурсу, крім випадків (за рішенням організатора конкурсу), коли:

встановлено факт знищення об'єкта оренди;

на об'єкт оренди після публікації в друкованих засобах масової інформації оголошення про проведення конкурсу законодавством встановлено заборону на його передачу в оренду;

орган, уповноважений управляти майном, прийняв рішення про зняття об'єкта оренди з конкурсу.

4.3. Конкурсна комісія

4.3.1. Конкурсна комісія (далі – комісія) утворюється в кількості 10 осіб (крім випадків оренди окремого індивідуально визначеного майна). Склад комісії затверджується рішенням організатора конкурсу.

Кандидатури депутатів Миколаївської обласної ради до складу конкурсної комісії надаються Миколаївською обласною радою один раз на відповідне скликання.

До складу комісії входять представники орендодавця, органу, уповноваженого управляти відповідним майном, та депутати Миколаївської обласної ради (в кількості 6 осіб), секретар комісії без права голосу.

4.3.2. У разі проведення конкурсу на право оренди окремого індивідуально визначеного майна комісія утворюється у кількості 4 осіб (3 особи, які мають право голосу, та секретар без права голосу). Склад комісії затверджується рішенням організатора конкурсу. До складу конкурсної комісії входять представники організатора конкурсу та органу, уповноваженого управляти відповідним майном.

4.3.3. Основними завданнями та функціями комісії є:

розробка та затвердження умов та строку проведення конкурсу;

розгляд матеріалів і пропозицій учасників конкурсу;

визначення переможця конкурсу;

складання протоколів.

4.3.4. Під час своєї роботи комісія має право звертатися за консультаціями до фахівців структурних підрозділів Миколаївської державної адміністрації, Миколаївської обласної ради та інших.

4.3.5. Комісія розпочинає роботу з моменту прийняття рішення про її створення.

4.3.6. Керує діяльністю комісії та організовує її роботу голова комісії, який призначається з числа представників організатора конкурсу. Голова комісії у межах своєї компетенції скликає засідання комісії, головує на засіданнях та організовує підготовку матеріалів на розгляд комісії. Голова комісії має ухвальний голос, якщо при прийнятті рішення про визначення переможця конкурсу голоси членів комісії розділилися порівну.

4.3.7. Засідання комісії є закритими. У разі потреби отримання додаткової інформації комісія має право заслуховувати на своїх засіданнях пояснення учасників конкурсу.

Члени комісії та відповідальні працівники організатора конкурсу, які забезпечують проведення конкурсу, в установленому законодавством порядку несуть відповідальність за розголошення:

інформації про учасників конкурсу, їх кількість та їх конкурсні пропозиції (до визначення переможця);

інформації яка міститься в документах, наданих учасниками конкурсу;

інформації про режим роботи та склад конкурсної комісії.

4.3.8. Засідання комісії є правоможними за умови участі в них не менше 5 осіб, у разі оренди окремого індивідуально визначеного майна - 2 осіб, які мають право голосу.

4.4. Процедура проведення конкурсу

4.4.1. Конкурс проводиться в один етап, на якому визначається переможець згідно з умовами конкурсу та зобов'язаннями учасника конкурсу.

4.4.2. Учасники, які не з'явилися та не направили на конкурс своїх представників, вважаються такими, що вибули з конкурсу.

4.4.3. Заява про участь у конкурсі, відомості про учасника конкурсу та конкурсна пропозиція (проект договору оренди) надаються до підрозділу організатора конкурсу, який відповідно до своїх функцій здійснює реєстрацію вхідної кореспонденції. Конкурсна пропозиція надається у конверті з написом "На конкурс", який скріплений підписом та печаткою учасника конкурсу (у разі наявності). До дати проведення конкурсу всі документи, надані учасником конкурсу, зберігаються у голови комісії.

Пакети документів, надані учасниками конкурсу, розглядаються на засіданні конкурсної комісії, після їх розгляду конкурсна комісія своїм рішенням визначає учасників конкурсу, пакет документів яких відповідає вимогам конкурсу та які допущені до подальшої процедури проведення конкурсу.

Конкурсна пропозиція, подана в конверті, не оформленому належним чином або розкритому (розпечатаному) конверті, та відомості про учасника конкурсу, які надані не в повному обсязі та містять суперечності, визнаються рішенням конкурсної комісії як такі, що не відповідають вимогам конкурсу та повертаються секретарем комісії учаснику конкурсу.

Конверти з конкурсною пропозицією розпечатуються на засіданні комісії у присутності конкурсантів, які письмово підтверджують, що конверти були неушкоджені (додаток 6 до Порядку).

4.4.4. Комісія своїм рішенням визначає переможця більшістю голосів присутніх на засіданні членів комісії.

4.4.5. Після закінчення засідання конкурсної комісії складається протокол, у якому зазначаються:

відомості про учасників конкурсу;

рішення про допущення учасників конкурсу до подальшої процедури конкурсу;

пропозиції і зобов'язання учасників;

обґрунтування рішення про визначення переможця.

Протокол підписується всіма присутніми на засіданні членами конкурсної комісії, які мають право голосу і протягом 5 робочих днів після його підписання затверджується головою конкурсної комісії та залишається в організатора конкурсу.

4.4.6. Діяльність комісії припиняється з моменту затвердження головою комісії протоколу про результати конкурсу.

4.4.7. Організатор конкурсу письмово повідомляє про результати конкурсу всіх учасників і публікує їх у друкованих засобах масової інформації, у яких було розміщено оголошення про конкурс.

Розділ 5. Методика розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області та пропорції розподілу

5.1. Загальні положення

5.1.1. Орендна плата є платежами у формах, визначених законодавством України, які вносить орендар орендодавцеві (балансоутримувачу) та/або до обласного бюджету незалежно від наслідків своєї діяльності.

5.1.2. Розмір орендної плати розраховується відповідно до Методики розрахунку орендної плати за майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області та пропорції розподілу (далі – Методика) і встановлюється договором оренди між орендодавцем та орендарем.

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

5.1.3. У разі визначення орендаря на конкурсних засадах орендна плата, розрахована за Методикою, застосовується як стартова, а її розмір може бути збільшено за результатами такого визначення.

У разі якщо орендна плата була визначена за результатами конкурсу і перевищує стартову на конкурсну надбавку, у випадках перерахування орендної плати у зв'язку зі зміною Методики її розрахунку та/або за результатами нової оцінки новий розмір орендної плати визначається шляхом збільшення суми, визначеної згідно з Методикою розрахунку на конкурсну надбавку, скориговану на індекс інфляції за період оренди.

5.1.4. Орендна плата розраховується у такій послідовності:

визначається розмір річної орендної плати;

на основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за перший/базовий місяць оренди, яка фіксується у договорі оренди;

з урахуванням розміру орендної плати за перший/базовий місяць оренди розраховується розмір орендної плати за наступні місяці оренди.

5.1.5. Якщо строк 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 – погодинна орендна плата.

Якщо майно використовується протягом неповного календарного року або місяця орендна плата нараховується відповідно до плану-графіка використання орендарем орендованого майна на основі орендної плати за попередні місяці, з урахуванням індексів інфляції за місяці, протягом яких орендар не використовував майно, відповідно до місяців користування.

За час, протягом якого орендар не використовує орендоване майно, орендна плата не сплачується.

5.1.6. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць. Якщо індекс інфляції у будь-якому місяці становить менше 1, вважати його рівним 1.

5.1.7. Податок на додану вартість сплачується орендарями окремо від орендної плати у розмірах та порядку, встановленому законодавством.

5.1.8. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла до обласного бюджету та/або орендодавцю (балансоутримувачу), підлягає в установленому порядку поверненню орендарю або орендодавцю (балансоутримувачу) у 5-денний строк від дня одержання його письмової заяви або заліку в рахунок наступних платежів.

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

5.2. Розрахунок плати при оренді цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів

5.2.1. При оренді цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів розмір орендної плати, розраховується, виходячи із вартості необоротних основних засобів (без незавершеного будівництва), що визначається за незалежною оцінкою та індексів інфляції за період з моменту оцінки об'єкта до укладання договору оренди або перегляду орендної плати.

5.2.2. Розмір річної орендної плати за цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурних підрозділів визначається за формулою:

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

де Опл – розмір річної орендної плати, грн.; Вз – вартість необоротних основних засобів (без незавершеного будівництва) за незалежною оцінкою, грн.; Сор.ц – орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів визначена згідно з пунктом 5.8. цього Порядку.

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

$$\text{Опл.міс.} = \frac{\text{Опл.}}{12} \times \text{Іп.р.} \times \text{Ім},$$

де Опл – річна орендна плата, визначена відповідно до пункту 5.2.2. цього Порядку, грн., Іп.р. – індекси інфляції з дати проведення незалежної оцінки майна до дати укладання договору оренди; Ім – індекс інфляції за перший місяць оренди.

5.3. Розрахунок плати при оренді окремого індивідуально визначеного майна

5.3.1. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого, крім нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна, встановлюється за згодою сторін, але не

менш як 10 відсотків вартості орендованого майна за результатами незалежної оцінки, а у разі, коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва, - не менш як 7 відсотків вартості орендованого майна за результатами такої оцінки.

5.4. Розрахунок плати при оренді нерухомого майна

5.4.1. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 5.4.6 цього Порядку), розмір річної орендної плати визначається за формулою:

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

де Вп – вартість орендованого майна, визначення шляхом проведення незалежної оцінки, грн.; Сор – орендна ставка, визначена згідно з пунктом 5.9 цього Порядку; Кпр – коефіцієнт бізнес-привабливості, визначений згідно з пунктом 5.10 цього Порядку.

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

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

де Вп – вартість орендованого приміщення, яке є частиною будівлі (споруди), грн.; Вб – вартість будівлі (споруди) в цілому (без вартості підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), визначена незалежним шляхом, грн.; Пп – площа орендованого приміщення, кв.м; Пб – площа будівлі (споруди) в цілому (без площі підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), кв. метрів.

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

$$\text{Опл.міс.} = \frac{\text{Опл.}}{12} \times \text{Іп.р.} \times \text{Ім},$$

де Опл – річна орендна плата, визначена відповідно до пункту 5.4.1. цього Порядку, грн.; Іп.р. – індекс інфляції за період з дати проведення незалежної оцінки до дати укладання договору оренди або перегляду розміру орендної плати; Ім – індекс інфляції за перший місяць оренди.

5.4.4. У разі використання орендарем нерухомого майна об'єкта оренди за кількома цільовими призначеннями для визначення орендної плати можуть використовуватися такі підходи:

зонування об'єкта оренди (визначення площі для здійснення кожного з видів діяльності орендаря) з подальшим застосуванням для кожної зони відповідних орендних ставок і фіксуванням площ-зон у договорі оренди;

при використанні однієї і тієї ж самої площі для різних цілей може враховуватися внесок кожного виду діяльності до річної виручки від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг);

при періодичному (сезонному) використанні однієї і тієї ж самої площі для різних видів діяльності може враховуватися структура напрямів використання майна у часі.

5.4.5. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними організаціями, які утримуються за рахунок державного або місцевих бюджетів, а також інвалідами з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування становить 1 (одну) гривню.

Орендна плата у розмірі, встановленому згідно з абзацом першим цього пункту, не застосовується у разі оренди приміщень, частин будівель і споруд підприємств спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області та редакції газети «Рідне Прибужжя».

Для підприємств спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, які орендують нерухоме майно в будівлі за адресою: м. Миколаїв, вул. Адміральська, 22, коефіцієнт бізнес-привабливості не застосовується.

У разі оренди нерухомого майна, розташованого за адресою: м. Миколаїв, вул. Держинського, 134, державною екологічною інспекцією у Миколаївській області розмір річної орендної плати становить 1 (одну) гривню.

У разі оренди нерухомого майна управлінням з питань майна комунальної власності облдержадміністрації розмір річної орендної плати становить 1 (одну) гривню.

Для суб'єктів господарювання, що надають послуги громадського харчування які орендують нерухоме майно в будівлі за адресою: м. Миколаїв, вул. Адміральська, 22, з метою забезпечення громадського харчування коефіцієнт бізнес-привабливості не застосовується.

5.4.6. У разі передачі в оренду приміщень, частин будівель і споруд підприємств спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області та редакції газети «Рідне Прибужжя» бюджетним організаціям, які утримуються за рахунок державного або місцевих бюджетів, а також інвалідам з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування коефіцієнти бізнес-привабливості, визначені згідно з пунктом 5.10. цього Порядку, не застосовуються.

5.5. Строк сплати та використання плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області

5.5.1. Строки внесення орендної плати та відповідальність за їх порушення визначаються у договорі оренди.

5.5.2. У договорах оренди рекомендується встановлювати, що сплата орендних платежів має проводитися щомісяця, але не пізніше 20 числа поточного місяця.

У разі якщо орендна плата за договором оренди становить 1 (одну) гривню на рік, сплата орендних платежів має проводитися не пізніше 20 грудня поточного року.

5.5.3. Орендодавець (балансоутримувач) або орендар залежно від умов договору оренди самостійно перераховує відповідні відсотки орендних платежів до обласного бюджету.

5.5.4. Платіжні документи на перерахування до обласного бюджету або орендодавцеві (балансоутримувачу) орендних платежів подаються платниками установам банку до настання строку платежу.

5.5.5. У разі несвоєчасного внесення орендної плати орендар окремо від орендної плати сплачує штрафні санкції. Розмір штрафних санкцій визначається договором та чинним законодавством.

5.5.6. Якщо орендар не сплатив орендну плату протягом 3-х місяців, орендодавець зобов'язаний порушити питання про розірвання договору оренди.

5.5.7. Стягнення заборгованості з орендної плати проводиться у безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса або в судовому порядку.

5.5.8. У разі коли орендодавцем комунального майна є Миколаївська обласна рада, 50 відсотків орендної плати спрямовується до обласного бюджету, 50 відсотків – Миколаївській обласній раді.

5.5.9. У разі коли орендодавцем комунального майна є орган, уповноважений управляти майном, орендна плата спрямовується:

за цілісний майновий комплекс підприємства (його структурний підрозділ), - 100 відсотків до обласного бюджету;

за комунальне майно, що перебуває на балансі підприємств, установ, організацій, закладів іншої форми власності, – 100 відсотків до обласного бюджету;

за комунальне майно, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації), – 100 відсотків до обласного бюджету;

за нерухоме майно – 50 відсотків орендної плати до обласного бюджету, 50 відсотків – підприємству.

5.5.10. У разі коли орендодавцем комунального майна є підприємство:

за нерухоме майно – 50 відсотків орендної плати до обласного бюджету, 50 відсотків – підприємству;

за окреме індивідуально визначене комунальне майно (крім нерухомого), - 100 відсотків підприємству.

5.5.11. Кошти, отримані від оренди нерухомого майна, яке перебуває в господарському віданні комунального підприємства «Миколаївкнига» Миколаївської обласної ради, тимчасово, до 31 грудня 2018 року включно, у повному обсязі (100 відсотків орендної плати) спрямовуються підприємству з метою підтримки комунального підприємства «Миколаївкнига» Миколаївської обласної ради та розвитку торговельної мережі підприємства на території Миколаївської області.

Тимчасово, до 31 грудня 2018 року включно, кошти, отримані від нерухомого майна, яке перебуває в господарському віданні комунального підприємства «Миколаївкнига» Миколаївської обласної ради, не спрямовуються до обласного бюджету.

5.6. Плата за суборенду комунального майна

5.6.1. Розмір плати за суборенду нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного комунального майна розраховується у порядку, визначеному підрозділами 5.3 та 5.4 цього Порядку.

5.6.2. Орендна плата за нерухоме 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.

5.6.3. У разі суборенди приміщення у будівлі, що входить до складу цілісного майнового комплексу, його структурного підрозділу, орендна плата за таке приміщення визначається з урахуванням частки вартості цього приміщення у загальній вартості відповідної будівлі та частки вартості зазначеної будівлі у загальній вартості орендованих основних засобів цілісного майнового комплексу, його структурного підрозділу.

5.6.4. Плата за суборенду майна у частині, що не перевищує орендної плати за майно, що передається в суборенду, сплачується орендарю, який передає в суборенду орендоване ним майно.

5.6.5. Різниця між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, яку отримує орендар, спрямовується до обласного бюджету.

5.6.6. Різниця між нарахованою платою за кожний наступний місяць суборенди і тією її частиною, що отримує орендар, визначається шляхом коригування різниці за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

5.6.7. Контроль за визначенням розміру плати за суборенду та спрямування її (в частині, що перевищує суму орендної плати за майно, яке передається в суборенду) до обласного бюджету покладається на орендодавця.

5.7. Витрати на утримання майна, що передано в оренду

5.7.1. До плати за оренду майна не включаються витрати на утримання орендованого майна (комунальні послуги, компенсація в установлених чинним законодавством випадках витрат орендодавця (балансоутримувача) зі сплати земельного податку тощо) та плата за послуги, які відповідно до укладених угод зобов'язуються надавати орендарю підприємства, на балансі яких перебуває це майно.

5.7.2. Витрати на утримання орендованого майна компенсуються орендарем орендодавцю (балансоутримувачу), а плата за послуги, які надає орендодавець (балансоутримувач) орендареві, сплачується орендодавцеві (балансоутримувачу) за окремою угодою, яку укладають орендар з орендодавцем (балансоутримувачем) орендованого майна.

Витрати з охорони приміщень та обслуговування інженерних мереж (тепло-, водо-, енергопостачання та водовідведення) будівлі, яка розташована за адресою: м. Миколаїв, вул. Адміральська, 22, які несе орендодавець (балансоутримувач), не відшкодовуються орендарями.

5.7.3. Витрати на утримання майна, що здане в оренду одночасно кільком орендарям, та прибудинкової території розподіляються між ними залежно від

наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, каналізації за спеціальними рахунками, а в неподільній частині – пропорційно розміру займаної орендарями загальної площі.

5.7.4. До складу витрат на утримання нерухомого майна можуть входити амортизаційні відрахування на основні засоби, які використовуються на відновлення об'єкта оренди, але не амортизаційні відрахування на сам об'єкт оренди. Амортизаційні відрахування на орендоване майно нараховуються відповідно до вимог чинного законодавства.

Витрати на утримання майна (за водопостачання, опалення тощо) сплачуються орендарем відповідним постачальникам за окремими договорами або орендодавцю (балансоутримувачу) у порядку, визначеному договором оренди.

5.7.5. У разі оренди будівлі або споруди та користування орендованим майном протягом неповного календарного року (згідно з планом-графіком використання орендованого майна) Орендар сплачує або компенсує Орендодавцю (Балансоутримувачу) витрати на утримання орендованого майна протягом усього строку дії договору оренди.

5.8. Орендні ставки за використання цілісних майнових комплексів підприємств (їх структурних підрозділів) спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області

Цілісні майнові комплекси підприємств (їх структурних підрозділів) спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області за функціональним призначенням:	Орендна ставка, відсоток
тютюнової промисловості, лікеро-горілчаної та виноробної промисловості, радгоспів заводів (що виробляють виноробну продукцію)	25
з виробництва електричного та електронного устаткування, деревини та виробів з деревини, меблів, з організації концертно-видовищної діяльності та виставкової діяльності, ресторанів, морського, залізничного та автомобільного транспорту, торгівлі, випуску лотерейних білетів та проведення лотерей, кольорової металургії, нафтогазодобувної промисловості	20
електроенергетики, газової, хімічної і нафтохімічної промисловості, чорної металургії, зв'язку, швейної та текстильної промисловості, ресторанного господарства (крім ресторанів), з виробництва транспортних засобів, устаткування та їх ремонту, виробництва машин та устаткування, призначеного для механічного, термічного оброблення матеріалів або здійснення інших операцій, з виробництва гумових та пластмасових виробів, лісового господарства, рибного господарства, целюлозно-паперової промисловості, переробки відходів, видобудування неенергетичних матеріалів, з надання додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій, паливної промисловості, побутового обслуговування	16

Цілісні майнові комплекси підприємств (їх структурних підрозділів) спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області за функціональним призначенням:	Орендна ставка, відсоток
сільського господарства, харчової промисловості (крім лікеро-горілчаної та виноробної промисловості), радгоспів-заводів, крім тих, що виробляють виноробну продукцію, металообробки, освіти, науки та охорони здоров'я, легкої (крім швейної та текстильної) промисловості, з виробництва будівельних матеріалів	12
Інші об'єкти	10

5.9. Орендні ставки за використання нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області

Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка, відсоток	
	Миколаївська область, крім м. Миколаєва	м. Миколаїв
1	2	3
1. Розміщення: казино, інших гральних закладів, гральних автоматів, комп'ютерних клубів та інтернет-кафе	100	100
2. Розміщення: пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти	45 50	45 50
3. Розміщення: фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, банкоматів ріелторських контор (агентств нерухомості), ресторанів з нічним режимом роботи торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї	50 40 40 40	50 40 40 40
операторів телекомунікацій, які надають послуги з рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги з доступу до мережі Інтернет	50	50

1	2	3
4. Розміщення:		
виробників реклами	30	30
салонів краси, саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів	30	30
торговельних об'єктів з продажу автомобілів	50	50
зовнішньої реклами на будівлях і спорудах	30	30
5. Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності	25	25
6. Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять туроператорську та турагентську діяльність, готелів	22	25
7. Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з ремонту об'єктів нерухомості	25	25
8. Розміщення:		
клірингових установ	20	20
майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів	20	20
майстерень з ремонту ювелірних виробів	20	20
ресторанів	30	30
приватних закладів охорони здоров'я	20	30
суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики	20	30
розміщення торговельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець	20	20
суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування	40	40
редакцій засобів масової інформації:		
- рекламного та еротичного характеру	30	30
- тих, що засновані в Україні міжнародними	20	20

1	2	3
<p>організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства</p> <p>- тих, де понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали іноземних засобів масової інформації</p> <p>- тих, що засновані за участю суб'єктів господарювання, одним із видів діяльності яких є виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення</p>	<p>20</p> <p>20</p>	<p>20</p> <p>20</p>
<p>9. Розміщення:</p> <p>крамниць-складів, магазинів-складів</p> <p>туристичних баз, мотелів, кемпінгів, літніх будиночків, баз відпочинку</p> <p>торговельних об'єктів з продажу:</p> <p>- непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів</p> <p>- промислових товарів, що були у використанні</p> <p>- автотоварів</p> <p>- відео- та аудіопродукції</p>	<p>18</p> <p>25</p> <p>20</p> <p>18</p> <p>18</p> <p>18</p>	<p>20</p> <p>25</p> <p>20</p> <p>20</p> <p>20</p> <p>20</p>
<p>10. Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять з різних видів спорту</p>	<p>17</p>	<p>17</p>
<p>11. Розміщення: суб'єктів господарювання, що надають послуги, пов'язані з переказом грошей</p> <p>бірж, що мають статус неприбуткових організацій</p> <p>кафе, барів, закусточних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи</p> <p>ветеринарних лікарень (клінік), лабораторій ветеринарної медицини</p> <p>суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з організації шлюбних знайомств та весіль</p> <p>офісних приміщень</p>	<p>15</p> <p>15</p> <p>20</p> <p>15</p> <p>20</p> <p>18</p>	<p>20</p> <p>15</p> <p>20</p> <p>15</p> <p>20</p> <p>20</p>

1	2	3
антен	50	50
суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з вирощування квітів, грибів	15	15
12. Розміщення: закладів ресторанного господарства з постачання страв, приготовлених централізовано для споживання в інших місцях суб'єктів господарювання, що надають послуги з утримання домашніх тварин	13 13	15 15
13. Розміщення: складів суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень (кур'єрська служба) стоянок для автомобілів	15 12 12	15 15 15
14. Розміщення: ветеринарних аптек рибних господарств приватних навчальних закладів шкіл, курсів з навчання водіїв автомобілів торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих іноземними мовами суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно-вишукувальні, проектно-конструкторські роботи видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що друкуються іноземними мовами редакцій засобів масової інформації, крім тих, що зазначені у пункті 8 цієї таблиці	10 10 10 10 10 30 10 10	10 10 10 10 10 30 10 10

1	2	3
15. Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі	10	10
16. Розміщення торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари	9	10
17. Розміщення: кафе, барів, закусочних, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи аптек, що реалізують готові ліки торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи	8 8 8	10 10 10
18. Розміщення: торговельних об'єктів з продажу ортопедичних виробів ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів	7 7	7 10
19. Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні	7	7
20. Розміщення: їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи фірмових магазинів вітчизняних промислових підприємств-товаровиробників, крім тих, що виробляють товари підакцизної групи об'єктів поштового зв'язку на площі, що використовується для надання послуг поштового зв'язку суб'єктів господарювання, що надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень торговельних об'єктів з продажу поліграфічної продукції та канцтоварів, ліцензованої відео- та аудіопродукції, що призначається для навчальних закладів	8 6 6 30 10	10 10 6 30 10

1	2	3
<p>21. Розміщення:</p> <p>державних та комунальних закладів охорони здоров'я, що частково фінансуються за рахунок державного та місцевих бюджетів</p> <p>оздоровчих закладів для дітей та молоді</p> <p>санаторно-курортних закладів для дітей</p> <p>державних навчальних закладів, що частково фінансуються з державного бюджету, та навчальних закладів, що фінансуються з місцевого бюджету</p> <p>торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих українською мовою</p> <p>суб'єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення</p>	<p>5</p> <p>5</p> <p>5</p> <p>5</p> <p>5</p> <p>10</p>	<p>5</p> <p>5</p> <p>5</p> <p>5</p> <p>5</p> <p>10</p>
<p>22. Розміщення:</p> <p>їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів піддакцизної групи, у навчальних закладах</p> <p>громадських вбиралень</p> <p>камер схову</p> <p>видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що видається українською мовою</p>	<p>4</p> <p>4</p> <p>10</p> <p>4</p>	<p>4</p> <p>7</p> <p>10</p> <p>4</p>
<p>23. Розміщення:</p> <p>аптек на площі, що використовується для виготовлення ліків за рецептами</p> <p>суб'єктів господарювання, що надають ритуальні послуги</p> <p>майстерень художників, скульпторів, народних майстрів площею менш як 50 кв. метрів</p> <p>науково-дослідних установ, крім бюджетних</p>	<p>3</p> <p>5</p> <p>5</p> <p>3</p>	<p>7</p> <p>30</p> <p>5</p> <p>3</p>
<p>24. Розміщення:</p> <p>аптек, що обслуговують пільгові категорії населення</p>	<p>2</p>	<p>2</p>

1	2	3
<p>організацій, що надають послуги з нагляду за особами з фізичними чи розумовими вадами</p> <p>бібліотек, архівів, музеїв</p> <p>дитячих молочних кухонь</p> <p>торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів для пільгових категорій громадян</p>	<p>2</p> <p>2</p> <p>2</p> <p>2</p>	<p>2</p> <p>2</p> <p>2</p> <p>2</p>
<p>25. Розміщення:</p> <p>закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та інвалідів</p> <p>державних та комунальних позашкільних навчальних закладів (крім оздоровчих закладів для дітей та молоді) та дошкільних навчальних закладів</p> <p>бюджетних організацій, які утримуються за рахунок державного або місцевих бюджетів, а також інвалідів з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування у приміщеннях, частинах будівель і споруд підприємств спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області та редакції газети «Рідне Прибужжя»</p> <p>закладів соціального обслуговування для сімей, дітей та молоді, що не утримуються за рахунок державного і місцевих бюджетів, зокрема центрів соціально-психологічної реабілітації дітей, соціальних гуртожитків для дітей сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, соціальних центрів матері та дитини, центрів соціально-психологічної допомоги, центрів реабілітації дітей та молоді з функціональними обмеженнями, центрів для ВІЛ-інфікованих дітей та молоді</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>1</p>
<p>підприємств спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області у приміщеннях будівлі, яка розташована за адресою: м. Миколаїв, вул. Адміральська, 22</p>	<p>—</p>	<p>1</p>

1	2	3
26. Розміщення транспортних підприємств з перевезення:		
пасажирів	30	30
вантажів	30	30
27. Розміщення творчих спілок, громадських, релігійних та благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:		
не більш як 50 кв. метрів	3	3
понад 50 кв. метрів	10	10
28. Розміщення громадських організацій інвалідів на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:		
не більш як 100 кв. метрів	1	1
понад 100 кв. метрів	10	10
29. Інше використання нерухомого майна	15	20
30. Оренда нерухомого майна (будівель або споруд в цілому), яке перебуває на балансі комунального підприємства «Міжнародний аеропорт Миколаїв», за умови здійснення орендарем капітального ремонту та/або реконструкції об'єкта оренди, без подальшої компенсації орендарю витрат на здійснені ним поліпшення орендованого майна.	1	---

5.10. Коефіцієнти бізнес-привабливості

№	Зона	Коефіцієнт бізнес-привабливості, Кпр
1. Частина міста Миколаєва, обмежена вулицями		
1.1.	вул. Артилерійська, вул. Будьонного, вул. 1-а Слобідська, вул. Чигрина, вул. Набережна	2,5
	вул. Правди, вул. Спортивна, пр. Леніна, вул. Бузника	
	пр. Жовтневий, вул. Космонавтів, вул. Чайковського,	

	вул. Молодогвардійська, вул. Олега Кошового	
	вул. Чкалова, вул. Рюміна, вул. 6-а Поперечна, пр. Леніна	
	вул. Фрунзе, вул. 8-го Березня, вул. Рюміна, пров. Кур'єрський, вул. Пушкінська	
	пр. Леніна, вул. Комсомольська, вул. Севастопольська, вул. Садова	
	пр. Миру, вул. Будівельників, пр. Жовтневий, вул. 9-а Повздовжня	
1.2.	вул. Червоних Майовщиків, вул. Лазурна, вул. Генерала Карпенка, вул. Бутоми	2,0
	Бузький бульвар, вул. Терасна, вул. Адмірала Макарова, вул. Рюміна, пров. Кур'єрський, вул. Пушкінська, вул. Набережна, вул. Артилерійська, вул. Велика Морська	
	вул. Генерала Карпенка, вул. Морехідна, вул. Фрунзе, вул. 2-а Поперечна вул. Обсерваторна, вул. Нікольська, вул. Правди, вул. Бузника, пр. Леніна	
	Привокзальна площа, вул. Пушкінська, пров. Образцова, вул. Декабристів	
	вул. Декабристів, вул. Дунаєва, вул. Московська, пр. Леніна, вул. Садова, вул. Чкалова	2,0
	вул. Московська, вул. Велика Морська, вул. Садова, вул. Нікольська, вул. Набережна	
	вул. 2-а Слобідська, вул. Велика Морська, вул. Комсомольська, вул. Тернівська	
	вул. Комсомольська, вул. Севастопольська, пр. Жовтневий, вул. Степова, вул. Маршала Василевського, вул. Сафронова, вул. Тернівська, вул. Маршала Малиновського, вул. Косіора	
	пр. Миру, вул. Будівельників, вул. Чайковського, вул. Космонавтів, пр. Жовтневий	
	пр. Миру	

	пр. Жовтневий від вул. Будівельників до вул. Космонавтів та від вул. Ватутіна до вул. Островського	
1.3.	вул. Лазурна, вул. Червоних Майовщиків, вул. Генерала Карпенка, вул. Морехідна, вул. 8-а Поперечна	1,5
	вул. Космонавтів, вул. Залізнична, вул. Комсомольська, вул. Севастопольська, вул. Маршала Василевського, вул. Скороходова, пр. Жовтневий	
	Привокзальна площа, вул. Водопровідна, пров. Транспортний, вул. Морехідна. вул. 8-го Березня	
	вул. Дунаєва, вул. Пушкінська, вул. Даля, вул. Чкалова	
	Темвод, Соляні	
	вул. Залізнична, вул. Скороходова, вул. Будівельників	
	Жовтневий район, крім: пр. Жовтневий від вул. Ватутіна до вул. Островського	
1.4.	Тернівка, Матвіївка, Варварівка, Мала Корениха, Велика Корениха, Широка Балка, Кульбакине	1,0
	вул. Новозаводська	1,0
	вул. 8-а Воєнна, вул. Привільна, вул. Рибоцька, вул. Шкапіна	
1.5.	Інші території м. Миколаєва та Миколаївської області	1,0
2.	Розташування операторів телекомунікацій, які надають послуги з рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги з доступу до мережі Інтернет (незалежно від місця розташування на території міста Миколаєва та Миколаївської області)	3

Розділ 6. Порядок здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна

6.1. Невід'ємні поліпшення орендованого майна – це здійснені орендарем заходи, спрямовані на покращення фізичного (технічного) стану орендованого майна та (або) його споживчих якостей, відокремлення яких призведе до зменшення його ринкової вартості.

6.2. Згода на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди надається орендодавцем за обов'язкової наявності письмового погодження органу уповноваженого управляти відповідним майном.

6.3. Процедура надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна включає такі етапи:

- подання заяви і пакета документів орендарем;
- розгляд заяви і документації орендаря;
- прийняття відповідного рішення.

6.4. Для розгляду питання про надання згоди орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна орендар подає орендодавцю заяву і такий пакет документів:

- заява орендаря на здійснення невід'ємних поліпшень;
- опис передбачених поліпшень і кошторис витрат на їх проведення;
- припис органів пожежного нагляду, охорони праці;
- довідку балансоутримувача про вартість об'єкта оренди згідно з даними бухгалтерського обліку на початок поточного року;
- звіт за результатами експертизи кошторисної частини проектної документації на здійснення невід'ємних поліпшень;
- завірену копію проектно-кошторисної документації, якщо інше не встановлено договором оренди.

6.5. Орендодавець у 5-денний строк з дня отримання від орендаря заяви на здійснення невід'ємних поліпшень та відповідного пакета документів надсилає лист до органу, уповноваженого управляти відповідним майном, а при необхідності - до балансоутримувача та обґрунтування необхідності надання погодження на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна.

У разі оренди цілісного майнового комплексу при здійсненні поліпшень за рахунок амортизаційних відрахувань на орендоване комунальне майно чи інших коштів орендодавець для розгляду питання про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень створює комісію;

6.6. Орган, уповноважений управляти відповідним майном, а при необхідності - балансоутримувач у 15-денний строк надає орендодавцю письмове погодження на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна або відмову.

6.7. Орендодавець у 3-денний строк після отримання письмового погодження на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна від органу, уповноваженого управляти відповідним майном, у разі необхідності - від балансоутримувача або відмови, повідомляє заявника листом про результати розгляду його звернення.

6.8. У здійсненні невід'ємних поліпшень орендованого майна може бути відмовлено у разі якщо:

- орендарем надано неповний пакет документів, передбачений пунктом 6.4. цього Порядку, а також за наявності у документах суперечностей;

- орендодавець не отримав від органу, уповноваженого управляти відповідним майном, у разі необхідності від балансоутримувача письмового погодження на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна або отримав відмову.

6.9. Після отримання згоди орендар складає графік виконання робіт і подає його орендодавцю.

6.10. Після здійснення дозволених орендарю невід'ємних поліпшень орендованого майна орендар надає інформацію орендодавцю про завершення виконання робіт з поданням копій, замовником і підрядником - актів приймання виконаних робіт та документів, що підтверджують оплату зазначених робіт.

6.11. У разі припинення або розірвання договору оренди поліпшення орендованого майна здійснене орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю орендаря, а невід'ємні поліпшення – спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області.

6.12. 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 витрати у разі дострокового розірвання договору оренди або закінчення строку його дії. Вартість поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди орендодавця, компенсації не підлягає.

6.13. Право власності на майно, придбане орендарем за рахунок амортизаційних відрахувань, належить власнику орендованого майна.

**ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ
цілісного майнового комплексу підприємства спільної власності
територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області
(структурного підрозділу підприємства)**

Місто _____
(число, місяць, рік)

Ми, що нижче підписалися, _____,
(повна назва Орендодавця)

код ЄДРПОУ _____, місцезнаходження якого: _____
(адреса)

(далі - *Орендодавець*) в особі _____,
(посада, прізвище, ім'я, по батькові)

(адреса)

та діє на підставі _____, з однієї сторони,
(назва документа, № наказу)

та _____,
(повна назва особи Орендаря)

код ЄДРПОУ _____, місцезнаходження якого: _____
(адреса)

(далі - *Орендар*) в особі _____,
(посада, прізвище, ім'я, по батькові)

(адреса)

та діє на підставі _____,
(статут, довіреність тощо)

з іншої сторони, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає у строкове платне користування цілісний майновий комплекс _____

(комунального підприємства «___»; структурного підрозділу комунального підприємства «___»)
(надалі - Підприємство), склад і вартість якого визначено відповідно до акта оцінки, протоколу про результати інвентаризації та _____

(передавального, розподільчого)

балансу Підприємства, складеного за станом на __.__.20__ р., вартість якого становить _____ гривень, у тому числі: основні фонди за незалежною оцінкою _____ гривень.

1.2. Грошові кошти та цінні папери, з урахуванням дебіторської та кредиторської заборгованості, передаються Орендареві в користування на умовах кредитного договору, що укладається одночасно з підписанням цього Договору.

1.3. Оборотні матеріальні засоби в сумі - _____ гривень Орендар викуповує на підставі договору купівлі-продажу, що укладається одночасно з підписанням цього Договору.

1.4. Цей Договір є підставою для виникнення у разі приватизації підприємства пріоритетних прав Орендаря на довгострокову оренду земельної(их) ділянки(нок), на якій (яких) розташоване Підприємство, з наступним викупом цієї ділянки відповідно до законодавства.

1.5. Після укладення цього Договору Орендар приєднує до свого майна Підприємство в установленому порядку.

1.6. Орендар виступає правонаступником усіх прав та обов'язків реорганізованого Підприємства.

(У разі оренди структурного підрозділу Орендар виступає правонаступником прав та обов'язків комунального підприємства «_____» у частині активів і пасивів останнього, переданих відповідно до розподільчого балансу Підприємства).

1.7. Майно Підприємства враховується окремо від іншого майна Орендаря, на окремому балансі із зазначенням того, що це майно є орендованим.

2. Умови передачі та повернення орендованого майна Підприємства

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Підприємством у зазначений у договорі строк, але не раніше від дати підписання сторонами цього Договору та акта приймання-передачі Підприємства.

2.2. Передача Підприємства в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це майно. Власником Підприємства залишаються територіальні громади сіл, селищ, міст Миколаївської області, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Підприємства в оренду здійснюється за вартістю, визначеною в акті оцінки, складеному за Методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

2.4. Вартість майна Підприємства, яке Орендар повертає Орендодавцю (або юридичній особі, яку вкаже Орендодавець), визначається на підставі передавального балансу Підприємства та акта оцінки, складеного за даними інвентаризації на момент припинення дії цього Договору, звіреного з актом приймання-передачі Підприємства в оренду.

2.5. У разі припинення дії цього Договору майно повертається Орендарем Орендодавцю (або юридичній особі, яку вкаже Орендодавець) протягом 20 (двадцяти) робочих днів з моменту припинення дії Договору.

У цей строк Орендар зобов'язаний звільнити об'єкт оренди та повернути його Орендодавцю (або юридичній особі, яку вкаже Орендодавець).

Орендар повертає Підприємство Орендодавцю (варіант: юридичній особі, вказаній Орендодавцем) у порядку, визначеному чинним законодавством України та цим Договором.

Підприємство вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі.

2.6. Передача Підприємства в оренду здійснюється з дотриманням прав кредиторів та заставоутримувачів Підприємства.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається на підставі розділу 5 Порядку оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, затвердженої рішенням обласної ради від _____ № _____ (далі - Методика розрахунку) і становить без податку на додану вартість за перший місяць оренди - _____ 20__ р. _____ гривень.

У разі якщо неможливо зробити розрахунок орендної плати за перший місяць оренди (за відсутності інформації про індекс інфляції), викласти цей пункт у такій редакції:

«3.1. Орендна плата визначається на підставі розділу 5 Порядку оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, затвердженої рішенням обласної ради від _____ № _____ (далі - Методика розрахунку) і становить без податку на додану вартість за базовий місяць розрахунку (останній місяць, за який є інформація про індекс інфляції) - _____ 20__ р. _____ гривень.

Орендна плата за перший місяць оренди - _____ 20__ р. визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекси інфляції за _____».

(місяці, роки)

У разі якщо орендна плата визначається згідно з результатами конкурсу на право укладення договорів оренди майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, викласти цей пункт у такій редакції:

«3.1. Орендна плата визначається згідно з результатами конкурсу на право укладення договорів оренди майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, який відбувся _____ 20__ року і становить без податку на додану вартість за перший місяць оренди - _____ 20__ р. _____ гривень.

3.2. Нарахування податку на додану вартість на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

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

3.4. У разі користування майном протягом неповного календарного місяця (першого та/або останнього місяців оренди) добова орендна плата за дні користування визначається згідно з чинною Методикою розрахунку на основі орендної плати за відповідні місяці пропорційно до днів користування.

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

3.6. Орендна плата перераховується: до обласного бюджету щомісяця не пізніше 20 числа поточного місяця.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до обласного бюджету відповідно до чинного законодавства України, з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості, з урахуванням індексації за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.8. У разі якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менш як три місяці, Орендар також сплачує до обласного бюджету штраф у розмірі 20 відсотків від суми заборгованості.

3.9. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла до обласного бюджету, підлягає в установленому порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок наступних платежів.

3.10. Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати забезпечуються у вигляді: _____

(авансової оплати в розмірі не менше орендної плати за _____ місяці; застави майна або майнових прав; банківської гарантії).

3.11. 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 орендоване майно Підприємства залишаються у розпорядженні Орендаря і використовуються для відновлення основних фондів.

4.2. Поліпшення орендованого майна Підприємства, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області.

4.3. Відновлення орендованого майна здійснюється орендарем відповідно до пунктів 5.5., 5.8., 6.1. цього Договору.

4.4. Орендар не вправі проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння та інші поліпшення орендованого майна без отримання згоди Орендодавця в установленому чинним законодавством порядку. Здійснене Орендарем поліпшення орендованого майна є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване майно Підприємства відповідно до його призначення та умов цього Договору.

5.2. Протягом _____ після підписання Договору внести до обласного бюджету завдаток, передбачений цим Договором.

Після закінчення основного строку Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останній місяць (останні місяці) з урахуванням внесеного Орендарем завдатку. У разі порушення Орендарем зобов'язання зі сплати орендної плати він має відшкодувати обласному бюджету збитки в сумі, на яку вони перевищують розмір завдатку. Якщо в разі дострокового припинення Договору за згодою Сторін сума сплачених орендних платежів і завдатку перевищить передбачені Договором платежі за період фактичної оренди, то це перевищення розглядається як зайва сума орендної плати (див. пункт 3.9. цього Договору).

5.3. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату до обласного бюджету.

5.4. Забезпечувати збереження орендованого майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване майно у належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.5. Своєчасно здійснювати за власний рахунок капітальний, поточний та інші види ремонтів орендованого майна Підприємства. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого майна.

У разі якщо Орендар подає на погодження Орендодавцю заяву про здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, він зобов'язаний надати експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

У разі якщо об'єкт оренди підлягав екологічному аудиту і у звіті про екологічний аудит вказується на певні невідповідності вимогам законодавства та висувуються певні вимоги або надаються рекомендації, до Договору включається пункт 5.6. такого змісту:

«5.6. Протягом _____ здійснити заходи щодо усунення невідповідностей вимогам чинного законодавства, виявлених екологічним аудитом, відповідно до рекомендацій (вимог), наданих у звіті про екологічний аудит».

5.7. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване майно Підприємства на суму не меншу за його вартість, визначену за актом оцінки, на користь Орендодавця, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, у порядку, визначеному законодавством, та надати Орендодавцю копії страхового полісу і платіжного доручення. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди майно було застрахованим.

5.8. Щомісяця до 25 числа надавати Орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати за поточний місяць (копію платіжного доручення з відміткою обслуговувального банку про перерахування орендної плати). На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах та оформляти відповідні акти звіряння.

5.9. Укласти з відповідними комунальними підприємствами договори на користування комунальними послугами (вода, каналізація, газ, тепло- та енергопостачання) та проводити розрахунки самостійно за приладами обліку або за нормативними розрахунками.

5.10. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії у приміщеннях згідно із законодавством.

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

5.12. Переглянути розмір орендної плати на вимогу Орендодавця у разі зміни Методики її розрахунку. Зазначені дії оформляються додатковим договором, який є невід'ємною частиною цього Договору.

5.13. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві або підприємству, вказаному Орендодавцем, орендоване майно Підприємства, у належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або його частини) орендованого майна Підприємства з вини Орендаря.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. З дозволу Орендодавця вносити зміни до складу орендованого майна Підприємства, здійснювати його реконструкцію, технічне переозброєння та інші поліпшення, що зумовлюють підвищення його вартості.

6.2. В установленому порядку з дозволу Орендодавця списувати орендоване майно Підприємства.

6.3. Орендар не має права розпоряджатися або іншим чином передавати третім особам належне йому право оренди та інші права (повністю чи в певній частині), які впливають з цього Договору.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду цілісний майновий комплекс згідно з цим Договором за актом приймання-передачі майна, який підписується одночасно з цим Договором.

7.2. Передати Орендарю на умовах довгострокового кредиту грошові кошти у сумі _____ гривень.

7.3. Продати Орендарю інші матеріальні цінності на суму _____ гривень.

7.4. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися орендованим майном Підприємства на умовах цього Договору.

7.5. У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору, переукласти цей Договір на таких самих умовах з одним із правонаступників, якщо останній висловив згоду стати Орендарем.

7.6. У разі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого майна Орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

7.7. Порушити питання про розірвання договору оренди, якщо Орендар не сплатив орендну плату протягом 3-х місяців.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, переданого в оренду за Договором.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого майна Підприємства 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. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором.

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

9.3. Спори і суперечки, які виникають у зв'язку з Договором, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються у судовому порядку.

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

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

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку цього 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.

10.3. Зміни і доповнення або розірвання цього Договору допускаються за взаємною згодою Сторін. Зміни та доповнення, які пропонується внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншій Стороні.

10.4. У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення дії цього Договору або зміну його умов протягом одного місяця після закінчення строку його чинності Договір вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформляються додатковим Договором, який є невід'ємною частиною Договору.

10.5. 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, визнаються власністю Орендаря, а

невідокремлювані поліпшення - власністю Орендодавця. Питання компенсації Орендодавцем збільшення вартості орендованого майна в результаті зазначених невідокремлюваних поліпшень вирішується відповідно до умов цього Договору та чинного законодавства.

10.6. Реорганізація Орендодавця не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і він зберігає свою чинність для правонаступників Орендодавця, за винятком випадку приватизації орендованого майна.

10.7. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

закінчення строку, на який його було укладено;

приватизації Підприємства за участю Орендаря;

загибелі Підприємства;

достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;

банкрутства Орендаря;

ліквідації Орендодавця або Орендаря - юридичної особи;

відчуження Власником орендованого майна;

та в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

10.8. У разі припинення або розірвання цього Договору майно протягом двадцяти робочих днів повертається Орендарем Орендодавцю (або юридичній особі, яку вкаже Орендодавець).

У разі якщо Орендар затримав повернення майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

10.9. Майно вважається поверненим Орендодавцю (або юридичній особі, яку вкаже Орендодавець) з моменту підписання Сторонами акта приймання-передачі. Обов'язок щодо складання акта приймання-передачі про повернення майна покладається на Орендодавця.

10.10. Якщо Орендар не виконує обов'язки щодо повернення майна, Орендодавець має право вимагати від нього сплати до обласного бюджету неустойки у розмірі 20 відсотків від вартості майна з урахуванням індексів інфляції на момент його повернення за користування майном за час прострочення.

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

10.12. Цей Договір укладено в 4-х (чотирьох) примірниках (по два примірники для Орендодавця і Орендаря), кожен з яких має однакову юридичну силу

11. Платіжні та поштові реквізити Сторін

Орендодавець _____

Орендар _____

12. Додатки

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

12.1. Розрахунок орендної плати;

12.2. Акт оцінки вартості майна, що передається в оренду;

12.3. Акт приймання-передачі орендованого майна;

12.4. Договір купівлі-продажу оборотних матеріальних засобів від «___»
_____ 20__ р.;

12.5. Кредитний договір грошових коштів та цінних паперів від «___»
_____ 20__ р.

12.6. Технічний паспорт Підприємства;

12.7. Свідоцтво на право власності Підприємства;

12.8. Витяг з Державного реєстру правочинів про державну реєстрацію
Договору (у разі оренди нерухомого майна на строк, не менше трьох років).

Орендодавець

Орендар

М.П.

М.П.

Додаток
до Типового договору оренди
цілісного майнового комплексу
підприємства спільної власності
територіальних громад сіл, селищ, міст
Миколаївської області
(структурного підрозділу підприємства)

ПОГОДЖЕНО

Керівник органу, уповноваженого
управляти відповідним майном
_____ (прізвище, ім'я,
по батькові керівника)
"___" _____ 20__ р.
М. П.

РОЗРАХУНОК

плати за перший (базовий) місяць оренди

цілісного майнового комплексу _____

(назва підприємства «_____»; структурного підрозділу комунального підприємства «_____»)

№ з/п	Назва та місцезнаходження об'єкта оренди	Вартість за актом оцінки на "___" _____ 20__ р. , гривень	Застосовані величини			Орендна плата за перший (базовий)* місяць оренди	
			індекс інфляції	орендна ставка (%)	коефіцієнт бізнес-привабливості	назва місяця (рік)	орендна плата без ПДВ** (гривень)

Орендодавець

Директор

Головний
бухгалтер

Орендар

Директор

Головний
бухгалтер

Примітка.

* Якщо на момент розрахунку за перший місяць оренди ще невідомий індекс інфляції, то в таблиці відповідного додатка зазначається орендна плата за останній місяць, щодо якого Держкомстатом повідомлено індекс інфляції (базовий місяць для розрахунку), з наступним коригуванням цього показника на відповідний індекс інфляції, про що під таблицею робиться спеціальний запис.

** Оподаткування орендної плати здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства.

ПОГОДЖЕНОКерівник органу уповноваженого
управляти відповідним майном_____ (прізвище, ім'я,
по батькові керівника)

" _____ " _____ 20__ року

МП

**Типовий договір оренди № _____
нерухомого (окремого індивідуально визначеного) майна, що належить до
спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської
області**

Місто _____

(число, місяць, рік)

Ми, що нижче підписалися, _____,

(повна назва Орендодавця)

ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____, місцезнаходження якого:

_____ (адреса)

(далі - *Орендодавець*) в особі _____,

(посада, прізвище, ім'я, по батькові)

що діє на підставі _____, з однієї Сторони,

(назва документа, № наказу)

та _____,

(повна назва особи Орендаря)

ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____, місцезнаходження якого:

_____ (адреса)

(далі - *Орендар*) в особі _____,

(посада, прізвище, ім'я, по батькові)

що діє на підставі _____,

(статут, довіреність тощо)

з іншої Сторони, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає у строкове платне
користування нерухоме майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ,
міст Миколаївської області _____

(повна назва)

(далі - *майно*) площею _____ кв.м, розміщене за адресою: _____

_____, на _____

поверсі(ах) _____ (будинку, приміщення, будівлі) (літера - ____) _____, що перебуває на балансі _____ (далі - *Балансоутримувач*), вартість якого визначена згідно зі звітом про оцінку на " ____ " _____ 20__ р. і становить за незалежною оцінкою _____ гривень.

1.2. Майно передається в оренду з метою _____.

1.3. Стан майна на момент укладення договору (потребує / не потребує поточного або капітального чи поточного і капітального ремонту) визначається в акті приймання-передачі за узгодженим висновком Балансоутримувача і Орендаря.

2. Умови передачі орендованого майна Орендарю

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування майном з моменту підписання Сторонами цього Договору та акта приймання-передачі майна.

2.2. Передача майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це майно. Власником майна залишаються територіальні громади сіл, селищ, міст Миколаївської області, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку, складеному за Методикою оцінки.

2.4. У разі припинення дії цього Договору майно повертається Орендарем Орендодавцю (Балансоутримувачу) протягом 3-х (трьох) робочих днів з моменту припинення дії Договору.

У цей строк Орендар зобов'язаний звільнити об'єкт оренди та повернути його Орендодавцю (Балансоутримувачу) .

Орендар повертає майно Орендодавцю (Балансоутримувачу) аналогічно до порядку, встановленого при передачі майна Орендарю цим Договором.

Майно вважається поверненим Орендодавцю (Балансоутримувачу) з моменту підписання Сторонами акта приймання-передачі.

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

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається на підставі розділу 5 Порядку оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, затвердженого рішенням обласної ради від _____ № _____ (далі - *Методика розрахунку*) і становить без податку на додану вартість за перший місяць оренди - _____ 20__ р. _____ гривень.

У разі якщо неможливо зробити розрахунок орендної плати за перший місяць оренди (за відсутності інформації про індекс інфляції), викласти цей пункт у такій редакції:

«3.1. Орендна плата визначається на підставі розділу 5 Порядку оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, затвердженого рішенням обласної ради від _____ № _____ (далі - *Методика*

розрахунку) і становить без податку на додану вартість за базовий місяць розрахунку (останній місяць, за який є інформація про індекс інфляції) - _____ 20__ р. _____ гривень.

Орендна плата за перший місяць оренди - _____ 20__ р. визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекси інфляції за _____».

(місяці, роки)

У разі якщо орендна плата визначається згідно з результатами конкурсу на право укладання договорів оренди майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, викласти цей пункт у такій редакції:

«3.1. Орендна плата визначається згідно з результатами конкурсу на право укладання договорів оренди майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, який відбувся _____ 20__ року і становить без податку на додану вартість за перший місяць оренди - _____ 20__ р. _____ гривень.

3.2. Нарахування податку на додану вартість на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

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

Якщо індекс інфляції менший ніж 1, то за такий період приймається індекс інфляції рівний 1.

3.4. У разі користування майном протягом неповного календарного місяця (першого та/або останнього місяців оренди) добова орендна плата за дні користування визначається згідно з чинною Методикою розрахунку на основі орендної плати за відповідні місяці пропорційно до днів користування.

пункт 3.4. можливо викласти у такій редакції:

«У разі користування майном протягом неповного календарного року або місяця орендна плата нараховується відповідно до плану-графіка використання Орендарем орендованого майна на основі орендної плати за попередні місяці, з урахуванням індексів інфляції за місяці, протягом яких Орендар не використовував майно, відповідно до місяців користування.

За час, протягом якого Орендар не використовує орендоване майно, орендна плата не сплачується».

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

3.6. Орендна плата перераховується Орендодавцю у повному обсязі щомісяця не пізніше 20 (двадцятого) числа поточного місяця. Орендодавець самостійно у триденний строк перераховує до обласного бюджету _____ відсотків орендних платежів.

Пункт 3.6. можливо викласти у такій редакції:

«3.6. Орендна плата за нерухоме майно перераховується Орендарем самостійно окремими платежами щомісяця не пізніше 20 (двадцятого) числа

поточного місяця у такому співвідношенні: ____ відсотків – Орендодавцю, ____ відсотків – до обласного бюджету».

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до обласного бюджету та Орендодавцю у визначеному пунктом 3.6. співвідношенні відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.8. У разі якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менш як три місяці, Орендар також сплачує штраф у розмірі 20 відсотків від суми заборгованості.

Штраф стягується до обласного бюджету і Орендодавцю у співвідношенні, визначеному у пункті 3.6. цього Договору.

3.9. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла до обласного бюджету та/або Орендодавцю, підлягає в установленому порядку поверненню Орендарю у п'ятиденний строк від дня одержання його письмової заяви або заліку в рахунок наступних платежів.

3.10. Зобов'язання Орендаря за сплатою орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку в розмірі не меншому, ніж орендна плата за перший (базовий) місяць оренди, який вноситься в рахунок плати за останній місяць оренди з урахуванням індексів інфляції.

3.11. 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 і відновлення орендованого майна

4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване майно нараховуються його Балансоутримувачем і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

У разі оренди будівель і споруд викласти цей пункт у такій редакції:

"4.1. Передбачені законодавством амортизаційні відрахування на орендоване майно нараховуються Орендарем і в першочерговому порядку використовуються ним на повне відновлення орендованих основних фондів".

4.2. Поліпшення орендованого майна, здійснене за рахунок амортизаційних відрахувань, є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області.

4.3. Відновлення орендованого майна здійснюється орендарем відповідно до пунктів 5.5., 5.8. цього Договору.

4.4. Орендар не вправі проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння та інші поліпшення орендованого майна без отримання згоди Орендодавця в установленому чинним законодавством порядку. Здійснене

Орендарем поліпшення орендованого майна є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

У разі оренди будівлі або споруди:

5.2. За актом приймання-передачі, який підписується одночасно з цим договором, прийняти орендовану будівлю (споруду) на свій баланс на період оренди.

5.3. Протягом _____ після підписання Договору внести завдаток, передбачений цим Договором. Завдаток стягується до обласного бюджету і Орендодавцю у співвідношенні, визначеному у пункті 3.6. цього Договору.

Після закінчення основного строку Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останній місяць (останні місяці) з урахуванням внесеного Орендарем завдатку. У разі порушення Орендарем зобов'язання зі сплати орендної плати він має відшкодувати обласному бюджету і Орендодавцю збитки в сумі, на яку вони перевищують розмір завдатку. Якщо в разі дострокового припинення Договору за згодою Сторін сума сплачених орендних платежів і завдатку перевищить передбачені Договором платежі за період фактичної оренди, то це перевищення розглядається як зайва сума орендної плати (див. пункт 3.9. цього Договору).

5.4. Своєчасно та у повному обсязі сплачувати орендну плату.

5.5. Забезпечувати збереження орендованого майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване майно у належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

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

5.7. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: буревії, землетруси, великі снігопади, ожеледиця тощо надавати своїх працівників для їх попередження та ліквідації наслідків.

5.8. 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.

У разі якщо об'єкт оренди підлягав екологічному аудиту і у звіті про екологічний аудит вказується на певні невідповідності вимогам законодавства та висувуються певні вимоги або надаються рекомендації, до Договору включається пункт 5.9. такого змісту:

«5.9. Протягом _____ здійснити заходи щодо усунення невідповідностей вимогам чинного законодавства, виявлених екологічним аудитом, відповідно до рекомендацій (вимог), наданих у звіті про екологічний аудит»

5.10. Протягом місяця після укладання цього Договору застрахувати орендоване майно не менше, ніж на його вартість за звітом про незалежну оцінку на користь Балансоутримувача, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, у порядку, визначеному законодавством, і надати орендодавцю копії страхового полісу та платіжного доручення. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди майно було застрахованим.

5.11. Щомісяця до 25 числа надавати Орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати за поточний місяць (копію платіжного доручення з відміткою обслуговувального банку про перерахування орендної плати). На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах та оформляти відповідні акти звіряння.

5.12. Передавати орендоване майно в суборенду за наявності письмової згоди орендодавця.

5.13. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві орендоване майно у належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу та відшкодувати Орендодавцеві збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого майна з вини Орендаря.

5.14. Укласти з Балансоутримувачем орендованого майна розрахунки та щомісяця до 25 числа компенсувати Балансоутримувачу витрати з податку на землю, на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг Орендарю згідно з розрахунками та виставленими рахунками.

Пункт 5.14. можливо викласти у такій редакції:

«5.14. Укласти з відповідними комунальними підприємствами договори на користування комунальними послугами (вода, каналізація, газ, тепло- та енергопостачання) та проводити розрахунки самостійно за приладами обліку або за нормативними розрахунками.

Укласти з Орендодавцем розрахунки та щомісяця до 25 числа компенсувати Орендодавцю витрати з податку на землю згідно з розрахунками та виставленими рахунками»

5.15. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії у приміщеннях згідно із законодавством.

5.16. У разі зміни рахунка, назви підприємства, номера телефону, юридичної адреси повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

5.17. Переглянути розмір орендної плати на вимогу Орендодавця у разі зміни Методики її розрахунку. Зазначені дії оформляються додатковим Договором, який є невід'ємною частиною Договору.

5.18. Провести оцінку об'єкта оренди у разі якщо на момент продовження (поновлення) дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому.

У разі користування майном добово або погодинно згідно з планом-графіком використання майна:

«5.19. У разі користування майном добово або погодинно Орендар зобов'язаний дотримуватися порядку використання орендованого майна згідно з планом-графіком використання майна.

У проміжок часу, не охоплений планом-графіком використання орендованого майна, Орендар звільняє об'єкт оренди від своїх працівників та майна, передає представнику Орендодавця ключі від орендованих приміщень та не перешкоджає у доступі до нього».

У разі оренди будівель або споруд та користування орендованим майном протягом неповного календарного року (згідно з планом-графіком використання орендованого майна) пункт 5.19. викласти у такій редакції:

«5.19. У разі користування майном протягом неповного календарного року Орендар зобов'язаний дотримуватися порядку використання орендованого майна згідно з планом-графіком використання майна.

У проміжок часу, не охоплений планом-графіком використання орендованого майна, Орендар звільняє об'єкт оренди від своїх працівників і майна, забезпечує охорону та збереження об'єкта оренди протягом усього строку дії Договору».

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Використовувати орендоване майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.

6.2. За згодою Орендодавця проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння та інші поліпшення орендованого майна, що зумовлює підвищення його вартості.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду майно згідно з цим Договором за актом приймання-передачі майна, який підписується одночасно з цим Договором, а в разі оренди нерухомого майна на строк не менш як три роки - після державної реєстрації Договору.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватися орендованим майном на умовах цього Договору.

7.3. У разі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого майна орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

7.4. Порушити питання про розірвання договору оренди, якщо Орендар не сплатив орендну плату протягом 3-х місяців.

7.5. Перерахувати до 23 числа поточного місяця до обласного бюджету _____ відсотків орендної плати.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати наявність, 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 у 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.

9.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, згідно з якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване майно спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області.

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

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

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

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

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

10.4. У разі відсутності заяви однієї із Сторін про припинення дії цього Договору або зміну його умов протягом одного місяця після закінчення строку його чинності Договір вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором. Зазначені дії оформляються додатковим договором, який є невід'ємною частиною Договору.

10.5. Реорганізація Орендодавця не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і він зберігає свою чинність для правонаступників Орендодавця, за винятком випадку приватизації орендованого майна.

10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:
закінчення строку, на який його було укладено;
приватизації орендованого майна Орендарем;
загибелі орендованого майна;
достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;
банкрутства Орендаря;

ліквідації Орендодавця або Орендаря - юридичної особи;
 відчуження Власником орендованого майна;
 у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).

10.7. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого майна, здійснене Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємне поліпшення – спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області .

10.8. У разі припинення або розірвання цього Договору майно протягом 3 (трьох) робочих днів повертається Орендарем _____.
 (Орендодавцю або Балансоутримувачу)

У разі якщо Орендар затримав повернення майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

10.9. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами акта приймання-передачі. Обов'язок щодо складання акта приймання-передачі про повернення майна покладається на Орендодавця.

10.10. Якщо Орендар не виконує обов'язки щодо повернення майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі 20 відсотків від вартості майна, визначеної звітом про незалежну оцінку, з урахуванням індексів інфляції на момент його повернення за користування майном за час прострочення.

Неустойка стягується до обласного бюджету та Орендодавцю (Балансоутримувачу) у співвідношенні, визначеному у пункті 3.6. цього Договору.

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

10.12. Цей Договір укладено в 4 (чотирьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, а саме:

- 1 – Орендодавцю;
- 2 – Орендарю;
- 3 – управлінню з питань майна комунальної власності облдержадміністрації;
- 4 – профільному органу управління.

11. Платіжні та поштові реквізити Сторін

Орендодавець _____

Орендар _____

12. Додатки

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

- звіт про незалежну оцінку майна, що передається в оренду;
- рецензія звіту про вартість об'єкта оренди;

розрахунок орендної плати;
акт приймання-передачі орендованого майна;
розрахунок витрат Орендодавця (Балансоутримувача) з податку на землю, на утримання орендованого майна та надання комунальних послуг Орендарю;
план розміщення майна;
витяг з Державного реєстру правочинів про державну реєстрацію Договору (у разі оренди нерухомого майна на строк, не менше трьох років);
відомості про об'єкт спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області;
інформація про об'єкт оренди, який належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області;
план - графік використання Орендарем орендованого майна (у разі користування майном погодинно, добово або неповний календарний рік).

Орендодавець

М.П.

Орендар

М.П.

Додаток
до Типового договору оренди нерухомого
(окремого індивідуально визначеного) майна,
що належить до спільної власності
територіальних громад сіл, селищ, міст
Миколаївської області

ПОГОДЖЕНО

Керівник органу уповноваженого
управляти відповідним майном
_____ (прізвище, ім'я,
по батькові керівника)
"___" _____ 20__ р.
М. П.

РОЗРАХУНОК

плати за перший (базовий) місяць оренди нерухомого майна, що перебуває на балансі

_____ (назва підприємства)

№ з/п	Назва та місцезнаходження об'єкта оренди	Площа об'єкта оренди (кв.м)	Вартість за експертною оцінкою на "___" _____ 20__ р.		Застосовані величини			Орендна плата за перший (базовий)* місяць оренди	
			1 кв.м (гривень)	усього об'єкта (гривень)	індекс інфляції	орендна ставка (%)	коефіцієнт бізнес-при-вабливості	назва місяця (рік)	орендна плата без ПДВ** (гривень)

Орендодавець

Директор

Головний бухгалтер

Орендар

Директор

Головний бухгалтер

Примітка.

* Якщо на момент розрахунку за перший місяць оренди ще невідомий індекс інфляції, то в таблиці відповідного додатка зазначається орендна плата за останній місяць, щодо якого Держкомстатом повідомлено індекс інфляції (базовий місяць для розрахунку), з наступним коригуванням цього показника на відповідний індекс інфляції, про що під таблицею робиться спеціальний запис.

** Оподаткування орендної плати здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства.

Додаток
до Типового договору оренди нерухомого
(окремого індивідуально визначеного) майна,
що належить до спільної власності
територіальних громад сіл, селищ, міст
Миколаївської області

ЗАТВЕРДЖУЮ

_____ (посада керівника)

_____ (посада суб'єкта господарювання)

_____ (підпис) (ініціали та прізвище)

_____ 20 _____ р.

Відомості

про об'єкт спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, що перебуває на балансі

_____ (назва підприємства)

№ з/п	Найменування об'єкта	Дата введення в експлуатацію	Інформація про проведення добудови, дообладнання, реконструкції	Вартість здійснених капітальних інвестицій (поліпшень) (гривень)	Первісна (переоцінена) вартість (гривень)	Сума нарахованого зносу (гривень)	Балансова (залишкова) вартість (гривень)

Головний бухгалтер _____

(підпис)

(ініціали та прізвище)

Додаток
до Типового договору оренди
нерухомого (окремого індивідуально
визначеного) майна, що належить до
спільної власності територіальних
громад сіл, селищ, міст Миколаївської
області

**Інформація
про об'єкт оренди, який належить до спільної власності територіальних громад
сіл, селищ, міст Миколаївської області**

1.	Назва об'єкта оренди, загальна площа та його місцезнаходження	
2.	Коротка характеристика об'єкта оренди (наявність електропостачання, водопостачання, опалення та ін.)	
3.	Назва балансоутримувача	
4.	Юридична адреса балансоутримувача	
5.	Відповідальна особа (прізвище, ім'я, по батькові, посада) та її контактний телефон	
6.	Інформація про відсутність (наявність) на підприємстві боргу перед бюджетом або податкової застави об'єкта оренди (Так/ні)	
7.	Проведення балансоутримувачем страхування нерухомого майна (Так/ні)	
8.	Наявність особливих властивостей та недоліків майна, що може бути передано в оренду, які відомі балансоутримувачу і які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна майбутнього орендаря або інших осіб чи призвести до пошкодження самого майна під час користування ним	
9.	Допустимі напрями використання об'єкта оренди	
10.	Пропозиції щодо строку оренди	
11.	Належність об'єкта оренди до об'єктів культурної спадщини (Так/ні)	

« _____ » _____ 20__ року
(дата заповнення)

_____ (підпис керівника підприємства)

Реєстраційний № _____
" ____ " _____ 20 ____ року

(найменування юридичної
особи, до якої подається заява)

ЗАЯВА
про надання в оренду нерухомого майна,
що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської
області

ОБ'ЄКТ ОРЕНДИ

Об'єкт оренди _____

Площа об'єкта оренди _____ кв. метрів

Місцезнаходження (повна адреса) _____

Підприємство, на балансі якого знаходиться об'єкт оренди _____

Мета використання _____

Строк оренди _____

ЗАЯВНИК

Заявник _____

(повна назва заявника)

Керівник _____

(прізвище, ім'я, по батькові, посада)

Місцезнаходження _____

Ідентифікаційний код заявника за ЄДРПО, ідентифікаційний номер (для фізичної
особи) _____

Виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб –
підприємців: видана _____

" ____ " _____ 20 ____ р.

Контактний телефон _____

До заяви додаються:

(перелік документів)

" ____ " _____ 20__ року

Заявник _____
(підпис)

М.П.

Реєстраційний № _____
" _____ " _____ 20____ року

(найменування організатора
конкурсу)

ЗАЯВА

**на участь у конкурсі на право укладення договору оренди майна,
що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської
області**

ОБ'ЄКТ ОРЕНДИ

Об'єкт оренди _____
Площа об'єкта оренди _____ кв. метрів
Місцезнаходження (повна адреса) _____
Підприємство, на балансі якого знаходиться об'єкт оренди _____

Мета використання _____

Строк оренди: _____

ЗАЯВНИК

Заявник _____
(повна назва заявника)

Керівник _____
(прізвище, ім'я, по батькові, посада)

Місцезнаходження _____

Ідентифікаційний код заявника за ЄДРПО, ідентифікаційний номер (для фізичної
особи) _____

Виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб –
підприємців видана: _____
" _____ " _____ 20__ р.

Контактний телефон: _____

Заявник _____ поданням конкурсних
(повна назва заявника)

пропозицій та конкурсної документації, в особі _____
(прізвище, ім'я, по батькові керівника або представника потенційного орендаря):

підтверджує що він:

визнає всі умови конкурсу;

ознайомлений з інформацією про конкурс та про об'єкт оренди в повній мірі і надалі не матиме претензій до управління з питань майна комунальної власності облдержадміністрації, яке готує та проводить конкурс;

визнає своє зобов'язання дотримуватися норм Порядку оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, затвердженого рішенням обласної ради

« _____ » _____ 20__ року
(дата заповнення заяви)

М.П.

(підпис керівника або уповноваженої особи)

Я,

(посада, прізвище, ім'я, по батькові учасника конкурсу або представника учасника конкурсу)

згідно з пунктом 5.4.3. Порядку оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, затвердженого рішенням обласної ради від _____ № _____, підтверджую, що конверт, який містить конкурсну пропозицію

(назва заявника)

надану разом з конкурсною документацією до управління з питань майна комунальної власності облдержадміністрації для участі у конкурсі на право укладення договору оренди майна, що є спільною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст Миколаївської області, неущкоджений.

« _____ » _____ 20____ року

представника)

_____ (підпис та ініціали учасника конкурсу або його
