

Двадцять четверта сесія Помічнлянської міської ради
шостого скликання

Р І Ш Е Н Н Я

від 25 квітня 2013 року

№ 730

м.Помічна

Про оренду комунального
майна міста

Відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», постанови Кабінету Міністрів України від 04.10.1995р. № 786 "Про Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду державного майна" (із змінами), з метою підвищення ефективності використання майна комунальної власності територіальної громади міста Помічна (далі - міської комунальної власності), враховуючи пропозиції постійної депутатської комісії з питань будівництва, житлово-комунального господарства, транспорту і зв'язку та земельних відносин, керуючись статтями 26, 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада в и р і ш и л а :

1. Затвердити:

- методику розрахунку і порядок використання плати за оренду майна міської комунальної власності (додаток 1).

- типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого та іншого) майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Помічна (додаток 2);

- коефіцієнти зонності розташування об'єктів оренди (додаток 3).

2. Кошти від оренди комунального майна направляти на рахунки балансоутримувачів.

3. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну депутатську комісію міської ради з питань будівництва, житлово-комунального господарства, транспорту і зв'язку та земельних відносин.

Міський голова

М.Антошик

МЕТОДИКА
розрахунку і порядок використання плати за оренду майна
міської комунальної власності

1. Методику розрахунку і порядок використання плати розроблено з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду цілісного майнового комплексу підприємств, установ, організацій міської комунальної власності їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць) та окремого індивідуально визначеного майна підприємств міської комунальної власності.

2. Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендарем та орендодавцем.

У разі, коли орендодавцем цілісного майнового комплексу, структурного підрозділу (філії, цеху, дільниці) комунального підприємства, а також нерухомого майна (будинку, споруди, приміщення) є комунальне підприємство, установа, організація, розмір орендної плати погоджується з міською радою.

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

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

3. До орендної плати індивідуально визначеного майна не включається витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які відповідно до укладених угод зобов'язуються надавати орендарю комунальне підприємство, установа, організація, на балансі яких перебуває це майно.

Витрати інвалідів, пов'язані з утриманням об'єкта оренди з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування, компенсуються за рахунок Фонду України соціального захисту інвалідів у порядку, що визначається Мінпраці та Мінфіном.

4. Орендна плата за цією Методикою розраховується у такій послідовності:
визначається розмір річної орендної плати у відповідності до розміру орендних ставок визначених міською радою. На основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за перший місяць оренди, яка фіксується у договорі оренди. З урахуванням розміру орендної плати за перший місяць оренди розраховується розмір орендної плати за наступні місяці оренди.

У разі коли термін оренди менший чи більший за одну добу, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності – на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата.

5. Розмір річної плати за оренду цілісного майнового комплексу, визначається за формулою:

$$O \text{ пл.} = Vz \times \text{Сор. ц.}$$

де **O пл.** – розмір річної орендної плати, грн.;

Vз. – вартість основних засобів, необоротних матеріальних активів, нематеріальних активів, оборотних матеріальних засобів (запасів), визначена шляхом проведення незалежної експертної оцінки, грн.;

Сор. ц. – орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів об'єктів районної комунальної власності, визначена згідно з додатком 1.

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

вартості орендованого майна. Орендодавець може здійснювати незалежну оцінку майна, що передається в оренду.

7. У разі оренди нерухомого майна(крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 8 цієї Методики) розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$\text{О пл.} = \text{Вп} \times \text{Сор},$$

де - **Вп.** – вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.;

Сор – орендна ставка, визначена згідно з додатком 2.

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 термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

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:

$$\text{В п} = \text{Вб} : \text{Пб} \times \text{Пп}$$

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 шляхом проведення незалежної оцінки, грн.;

Пп. – площа орендованого приміщення, кв. м.;

Пб – площа будівлі (споруди) в цілому (без площі підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), кв. м.

8. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними організаціями, які утримуються за рахунок державного або місцевого бюджетів, державними та комунальними телерадіоорганізаціями, редакціями державних і комунальних періодичних видань та періодичних видань, заснованих об'єднаннями громадян, державними науково – дослідними установами, навчальними закладами, трудовими і журналістськими колективами, підприємствами зв'язку, що їх розповсюджують, а також інвалідами з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування становить 1 гривню.

Орендна плата у розмірі, встановленому згідно з абзацом першим цього пункту, не застосовується у разі оренди нерухомого майна для розміщення засобів масової інформації:

рекламного та еротичного характеру;

заснованих в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства;

в яких понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали зарубіжних засобів масової інформації;

заснованих за участю юридичних або фізичних осіб, до сфери діяльності яких належить виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення.

9. Витрати на утримання нерухомого майна, зданого в оренду одночасно кільком підприємствам, організаціям і 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 підприємствами, організаціями загальної площі.

10. Розмір місячної орендної плати за першій місяць після укладення договору оренди чи перегляду розміру орендної плати розраховується за формулою:

Опл.

$$\text{Опл. міс.} = \text{-----} \times \text{Іп.р. Ім.} \times \text{Км}^2$$

12

де **О пл.** – річна орендна плата, визначена за цією Методикою, грн.;

I пр. – індекс інфляції за період з початку поточного року (у разі оренди нерухомого майна – з дати проведення незалежної оцінки) до дати укладення договору оренди, або перегляду розміру орендної плати;

Im – індекс інфляції за першій місяць оренди.

Км2 – коефіцієнт зонності розташування об'єктів оренди

11. Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

12. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

Суми орендної плати, зайво перераховані до бюджету або орендодавцеві, зараховуються в рахунок наступних платежів або повертаються платникові в 5- денний термін від дня одержання його письмової заяви.

13. В період погодженого з орендодавцем терміну проведення орендарем ремонту нерухомого майна, коли його неможливо використовувати за призначенням, орендна плата орендодавцем нараховується в розмірі 1 грн. за 1 м². Зазначений термін визначається орендодавцем за наданою орендарем проектно-кошторисною документацією на проведення ремонту.

14. Передача частини орендованої площі в суборенду здійснюється за згодою орендодавця. Якщо при передачі майна в оренду, орендареві надаються пільги, а суборендар за видом діяльності пільгами не користується, плата за суборенду нараховується без урахування пільг орендаря.

Додаток 1
до Методики розрахунку і порядку
використання плати за оренду майна
комунальної власності м.Помічна

ОРЕНДНІ СТАВКИ
за використання цілісних майнових комплексів
об'єктів міської комунальної власності

		Орендна ставка не менше %
	Цілісні майнові комплекси підприємств міської комунальної власності:	
1.	торгівлі, з організації концертно-видовищної діяльності, випуску лотерейних білетів та проведення лотерей, лікєро-горілчаної та виноробної промисловості, радгоспів- заводів	10
2.	з організації виставкової діяльності, тютюнової промисловості, виробництва деревини та виробів з деревини, виробництва меблів, сільського господарства, кольорової металургії, ресторанів	9
3.	харчової промисловості (крім лікєро-горілчаної та виноробної промисловості, радгоспів- заводів), електроенергетики, газової, хімічної і нафтохімічної промисловості, чорної металургії, зв'язку, швейної промисловості, ресторанного господарства (крім ресторанів), з виробництва транспортних засобів і устаткування та їх ремонту, виробництва електричного та електронного устаткування, виробництва машин та устаткування, призначеного для механічного, термічного оброблення матеріалів або здійснення інших операцій, з виробництва гумових та пластмасових виробів	8

ОРЕНДНІ СТАВКИ
за використання нерухомого майна міської комунальної власності

	Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка не менше %
1	Розміщення казино, інших гральних закладів, гральних автоматів	100
2	Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти	35
3	Розміщення:	30
	фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, рієлторських контор (агенство нерухомості), банкоматів	
	Ресторанів з нічним режимом роботи	
	торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї	
	операторів телекомунікацій, які надають послуги з рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги з доступу до інтернету	
4	Розміщення:	25
	виробників з реклами	
	салонів краси, саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу, трінажерних залів	
	торговельних об'єктів з продажу автомобілів та автотоварів	
	зовнішньої реклами на будівлях і спорудах	
	рекламного та еротичного характеру	
5	Організація концертів та іншої видовищно – розважальної діяльності	25
6	Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять туроператорську та турагенську діяльність, готелів	22
7	Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з ремонту об'єктів нерухомості	21
8	Розміщення:	20
	клірингових установ	
	майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів	
	майстерень з ремонту ювелірних виробів	
	ресторанів	
	турбаз, мотелів, кемпінгів, літніх будиночків	
	офісних приміщень	
	приватних закладів охорони здоров'я	
	суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики	
	розміщення торговельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець	
	суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування	
	редакцій та засобів масової інформації	
	- тих, що засновані в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства	
	- тих, де понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали іноземних засобів масової інформації	

	- тих, що засновані за участю суб'єктів господарювання, одним із видів діяльності яких є виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення	
9	Розміщення: крамниць - складів, магазинів - складів торговельних об'єктів з продажу: - непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів - промислових товарів, що були у використанні - відео- та аудіо продукції	18
10	Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту	17
11	Розміщення: суб'єктів господарювання, що надають послуги, пов'язані з переказом грошей бірж, що мають статус неприбуткових організацій кафе, барів, закусочних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи ветеринарних лікарень (клінік), лабораторій ветеринарної медицини суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з організації шлюбних знайомств та весіль закладів ресторанного господарства з постачання страв, приготовлених централізовано для споживання в інших місцях антен суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з вирощування квітів, грибів стоянок для автомобілів	15
12	Розміщення: суб'єктів господарювання, що надають послуги з утримання домашніх тварин	13
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)	12
14	Розміщення: комп'ютерних клубів та Інтернет - кафе ветеринарних аптек рибних господарств державних підприємств, діяльність яких пов'язана з інженерно - технічними, проектно — вишукувальними роботами та надання послуг населенню приватних навчальних закладів та закладів, які частково фінансуються з державного або місцевого бюджетів 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 зазначених у пункті 8 Методики та пункті 8 цього додатка аптек, що реалізують готові ліки торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи	10

15	Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі	10
16	Розміщення торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари	9
17	Розміщення:	8
	кафе, барів, закусточних, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи	
18	Розміщення:	7
	торговельних об'єктів з продажу ортопедичних виробів	
	ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів	
	фотоательє	
	хімчисток	
	майстерень з ремонту електропобутових товарів	
	перукарень	
	майстерень з ремонту одягу	
	майстерень з ремонту взуття	
	майстерень з ремонту годинників	
19	Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні	7
20	Розміщення:	6
	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 аудіо продукції, що призначається для навчальних закладів	
21	Розміщення:	5
	державних закладів охорони здоров'я, що частково фінансуються з державного бюджету, та закладів охорони здоров'я, що фінансуються з місцевого бюджету	
	оздоровчих закладів для дітей та молоді	
	санаторно - курортних закладів для дітей	
	державних навчальних закладів, що частково фінансуються з державного бюджету, та навчальних закладів, що фінансуються з місцевого бюджету	
	їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у навчальних закладах та військових частинах	
	торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих українською мовою	
	відділень банків на площі, що використовується для здійснення платежів за житлово-комунальні послуги	
22	Розміщення:	4
	громадських вбиралень	
	камер схову	
	видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що видаються українською мовою	
23	Розміщення:	3
	аптек на площі, що використовується для виготовлення ліків, за рецептами	
	суб'єктів господарювання, що надають ритуальні послуги	

	майстерень художників, скульпторів, народних	
	майстрів площею менш як 50 кв. метрів	
	органів місцевого самоврядування	
	науково - дослідних установ, крім бюджетних	
24	Розміщення:	2
	аптек, які обслуговують пільгові категорії населення	
	організацій, що надають послуги з нагляду за особами з фізичними чи розумовими вадами	1
	бібліотек, архівів, музеїв	
	лазень, пралень загального користування	
	дитячих молочних кухонь	
	торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів для пільгових категорій громадян	
25	Розміщення:	1
	закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та інвалідів	
	державних та комунальних позашкільних навчальних закладів (крім оздоровчих закладів для дітей та молоді) та дошкільних навчальних закладів	
26	Розміщення транспортних підприємств з:	
	перевезення пасажирів	15
	перевезення вантажів	18
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
	понад 50 кв. метрів	7
28	Розміщення громадських організацій інвалідів на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:	
	не більш як 50 кв. метрів	5
	понад 50 кв. метрів	10
29	Інше використання нерухомого майна	15

Примітка. Орендні ставки для орендарів - вітчизняних юридичних і фізичних осіб, що є суб'єктами малого підприємництва, які провадять виробничу діяльність безпосередньо на орендованих виробничих площах (крім офісів), застосовуються з коефіцієнтом 0,7.

КОЕФІЦІЄНТИ ЗОННОСТІ РОЗТАШУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ ОРЕНДИ

Коефіцієнти зонності встановлені відповідно до проведеної нормативної грошової оцінки земель м.Помічна, розробленої у відповідності з Методикою та «Порядком нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів», затвердженої спільним наказом Державного Комітету по земельних ресурсах, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Міністерства аграрної політики України, Української Академії Аграрних наук за № 18/15/21/11 від 27.10.2006 року, зареєстрованому в Міністерстві юстиції України 05.04.2006 року за № 388/12262.

Визначення зонального коефіцієнта Км2

Економіко-планувальні зони	Км2
1	0,89
2	0,91
3	1,01
4	0,93
5	0,93
6	0,93
7	1,22
8	1,05
9	1,12
10	0,87

ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ
індивідуально визначеного (нерухомого та іншого) майна,
що належить до спільної власності
територіальної громади міста Помічна

місто _____ № _____ „___” _____ 20__ р

Ми, що нижче підписалися, _____
(повна назва Орендодавця, ідентифікаційний код, місце знаходження)
(надалі - **Орендодавець**) в особі _____

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

що діє на підставі _____, з одного боку
(назва документа, № наказу)

та _____ (надалі - **Орендар**) (повна назва
особи Орендаря згідно до реєстрації, ідентифікаційний код, місце знаходження)

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

що діє на підставі _____, з іншого боку,
(статут, довіреність тощо)

уклали цей **Договір** про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. **Орендодавець** передає, а **Орендар** приймає в строкове платне користування приміщення _____ (надалі - Майно), площею _____ кв.м. (повна назва) розміщене за адресою: _____, на _____ поверсі (будинку, приміщення), будинку, _____, що перебуває на балансі _____ (далі Балансоутримувач), вартість якого визначена згідно з актом оцінки за Методикою затвердженою Кабінетом Міністрів України і становить за експертною оцінкою **без ПДВ** _____ грн. з **ПДВ** _____ грн. Майно передається в оренду з метою _____.

1.2. Межі орендованого майна визначаються план – схемою згідно з Додатком 4.

1.3. Орендодавець гарантує, що на дату підписання Договору орендоване майно не є предметом судового спору між Орендодавцем та будь якими третіми особами, не знаходиться під арештом, не передано в оренду третім особам, не є забезпеченням будь яких зобов'язань Орендодавця, у тому числі не є предметом застави чи сервітуту, не обтяжено ніяким іншим чином.

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

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

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

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником майна залишається міська рада, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

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

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

3. Орендна плата

3.1 Орендна плата визначена у розмірі ___% на підставі Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду індивідуально визначеного (нерухомого та іншого) майна міської комунальної власності затвердженої рішеннями міської ради або за результатами конкурсу на право оренди комунального майна) і без ПДВ за базовий місяць оренди - 200 р. _____ грн., з ПДВ _____ грн., з ПДВ _____ грн.

За рік без ПДВ _____ грн., з ПДВ _____ грн.

У разі передачі Майна в оренду на конкурсних засадах пункт 3.1. викладається в такій редакції:
"3.1. Орендна плата визначена за результатами конкурсу на право оренди комунального майна і становить без ПДВ за базовий місяць оренди - 200 р. _____ грн., з ПДВ _____ грн., з ПДВ _____ грн.

За рік без ПДВ _____ грн., з ПДВ _____ грн.

3.2. Нарахування ПДВ 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.

3.4 При продовженні терміну дії договору орендна плата за базовий місяць становить з урахуванням індексу інфляції за весь попередній період дії Договору, з дня проведення експертної оцінки.

3.5 Орендна плата перераховується на рахунок Балансоутримувача щомісячно не пізніше дванадцятого числа місяця, наступного за звітним через установу банку.

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

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

3.8 Наднормативна сума орендної плати, що надійшла до бюджету та/або Орендодавцю, підлягає в установленому порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок наступних платежів.

3.9 Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку в розмірі не менше ніж орендна плата за два місяці.

3.10. У разі припинення і розірвання Договору оренди Орендар сплачує орендну плату до дня повернення Майна за актом приймання-передачі включно. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла в повному обсязі, враховуючи санкції.

4. Використання амортизаційних відрахувань

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

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

4.3. Відновлення орендованого Майна здійснюється Орендарем відповідно до пунктів 6.3., 6.4. цього Договору.

4.4. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень Орендар подає заяву і матеріали на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, обов'язково надає експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

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

5.2. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату. Відшкодувати витрати на утримання орендованого Майна. Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Балансоутримувачем орендованого Майна договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю.

5.3. Забезпечити збереження орендованого майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.4. При оренді підвальних приміщень дотримуватись правил експлуатації та ремонту інженерних комунікацій та вимог БНП-11-104-76 по зберіганню та складуванню матеріальних цінностей у підвальних приміщеннях, а також забезпечити їх захист від аварій інженерних комунікацій.

Орендар повинен забезпечити підготовку об'єкта оренди до експлуатації в осінньо-зимовий період: провести утеплення вікон, дверей, ремонт покрівлі.

5.5. Відповідно до вимог Закону України "Про пожежну безпеку" розробити комплексні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки об'єкта оренди. Забезпечувати додержання протипожежних вимог, стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного пожежного нагляду. Утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням. Проводити службове розслідування випадків пожеж, документи розслідування подавати Орендодавцю.

5.6. Забезпечити належне утримання інженерних комунікацій (водопроводу, каналізації, електричних та опалювальних мереж), переданих в оренду разом з об'єктом оренди. У випадку аварії та проведення планових ремонтних робіт повідомити про це Орендодавця.

5.7. Забезпечити безперешкодний доступ на об'єкт оренди Орендодавцю та структурному підрозділу Помічянської міської ради, що здійснює управління Майном, з метою перевірки його стану, відповідності напрямку використання за цільовим призначенням та інших умов цього Договору.

5.8. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, надавати своїх працівників для попередження та ліквідації наслідків.

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

"Протягом _____ здійснити заходи щодо усунення невідповідностей чинного (період)

законодавства, виявлених екологічним аудитом, відповідно до рекомендацій, вимог, наданих у звіті про екологічний аудит".

5.10. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше, ніж на суму його вартості за звітом про оцінку на користь Балансоутримувача, який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, у порядку, визначеному чинним законодавством, від таких страхових випадків:

- пожежа;
- дія атмосферних факторів (снігопад, буря, вихор, ураган, злива, град);
- стихійне лихо (землетрус, повінь, обвал і т.п.);
- аварія інженерних комунікацій (водопровід, газове обладнання, каналізація, тепломережа, електротехнічне обладнання);
- знищення або пошкодження майна в результаті протиправних дій.

Копію договору страхування у той же термін передати Орендодавцю.

5.11. Щомісяця до 15 числа надавати Орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати за попередній місяць (копію платіжного доручення з відміткою банку про перерахування орендної плати). На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

5.12. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві або підприємству, вказаному Орендодавцем, орендоване Майно у належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати

Орендодавцеві збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

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

5.14. Орендар зобов'язаний в разі реорганізації, приватизації чи його (Орендаря) ліквідації або порушенні справи про банкрутство в господарському суді письмово повідомити про це Орендодавця в 10-денний термін з моменту виникнення перелічених фактів та надати нотаріально посвідчені копії установчих документів, які враховують реорганізаційні процеси, а також інформацію про правонаступництво.

Орендар зобов'язаний в разі приватизації об'єкта оренди в 10-денний термін надати Орендодавцю копію нотаріально посвідченого договору купівлі-продажу об'єкта оренди та акта приймання-передачі.

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

6. Права Орендаря

Орендар має право:

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

6.2. За згодою Орендодавця здавати Майно у суборенду.

6.3. З дозволу Орендодавця вносити зміни до складу орендованого Майна, проводити його реконструкцію, технічне переозброєння, що зумовлює підвищення його вартості.

6.4 З письмової згоди Орендодавця проводити переобладнання, перепланування, ремонт об'єкта оренди, вести будівельні роботи на прибудинковій території. Дозвіл на виконання таких робіт оформляється листом Орендодавця, в якому зазначається про надання дозволу, погодження проекту (якщо його наявність передбачена законодавством України), кошторису витрат та термін виконання робіт.

Будівельні роботи на об'єкті оренди виконуються тільки на підставі проектно-кошторисної документації, розробленої та затвердженої в установленому чинними нормативними актами порядку, та при наявності дозволу на ведення будівельних робіт, отриманого в установленому порядку.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором по акту приймання-передачі майна, який підписується одночасно з цим Договором, а в разі оренди нерухомого Майна на строк не менше ніж три роки – після державної реєстрації Договору.

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

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

7.4. У разі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого Майна Орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за виконанням таких поліпшень.

7.5. В разі розірвання Договору відшкодувати Орендарю вартість зроблених останнім невідокремлюваних поліпшень орендованого Майна, за наявності дозволу Орендодавця на такі поліпшення в межах суми приросту вартості орендованого Майна в результаті таких поліпшень.

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 в разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного невиконання умов цього Договору.

8.3. Розірвати Договір оренди в разі невиконання пункту 1.1, тобто використання приміщення, або його частин у невідповідності до визначеної мети у пункті 1.1. цього Договору.

8.4. 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, якщо інше не передбачено цим Договором. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване комунальне Майно.

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

9.4. Орендодавець не несе відповідальності за збитки, нанесені Орендарю внаслідок аварії інженерних комунікацій, які знаходяться на об'єкті оренди або за його межами, якщо вину Орендодавця не встановлено.

9.5. Орендар відшкодовує Орендодавцю збитки, спричинені неналежним ремонтом або експлуатацією об'єкта оренди.

При погіршенні стану або знищенні об'єкта оренди з вини Орендаря він відшкодовує Орендодавцю збитки в розмірі вартості ремонту або відновлення Майна.

9.6. У разі звільнення Орендарем об'єкта оренди без письмового попередження, а також без складання акта про передачу об'єкта оренди в належному стані, Орендар несе повну матеріальну відповідальність за нанесені у зв'язку з цим збитки в повному їх розмірі та виплачує Орендодавцю орендну плату за весь період користування.

9.7. За Майно, залишене Орендарем у орендованому приміщенні без нагляду та охорони Орендодавець відповідальності не несе.

9.8. В разі наявності в будівлі або споруді декількох Орендарів, Орендар несе солідарну відповідальність за належний технічний стан цієї будівлі або споруди, їх фасаду, інженерних комунікацій, санітарне утримання об'єкта оренди та при будинкової території.

10. Особливі умови Договору.

10.1. Орендар не має права передавати свої зобов'язання за Договором та передавати об'єкт оренди повністю або частково в користування іншій особі без письмової згоди Орендодавця.

Орендар не має права укладати договори (контракти, угоди), у тому числі про спільну діяльність, пов'язані з будь-яким використанням об'єкта оренди іншою юридичною чи фізичною особою, а у разі необхідності укладання таких договорів здійснювати тільки з дозволу Орендодавця.

У разі порушення цієї умови Договору Орендодавець має право ініціювати дострокове розірвання цього Договору в установленому порядку.

11. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

11.1. Цей Договір укладено строком на _____, що діє з "___" _____ 200_ р. до "___" _____ 200_ р. включно.

11.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку цього Договору, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати – до виконання зобов'язань.

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

11.4. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано рішенням господарського суду у випадках, передбачених чинним законодавством.

11.5. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого Майна не завдаючи йому шкоди, 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.

11.6. Реорганізація Орендодавця чи Орендаря, або перехід права власності на орендоване Майно третім особам, не визнається підставою для зміни або припинення чинності цього Договору і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступників), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

11.7. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- несплати протягом двох місяців орендної плати;
- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації орендованого майна Орендарем;
- загибелі орендованого Майна;
- достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням господарського суду;
- банкрутства Орендаря;
- ліквідації Орендаря – юридичної особи;
- у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа), та в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством України.

11.8. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом **трьох робочих днів** повертається Орендарем Балансоутримувачу. У разі, якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

11.9. Майно вважається поверненим орендодавцю (Балансоутримувачу) з моменту підписання Сторонами акта приймання-передачі. Обов'язок щодо складання акта приймання-передачі про повернення Майна покладається на Орендаря.

11.10. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря орендну плату за користування Майном за час прострочення.

11.11. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, здійснених Орендарем за згодою Орендодавця, компенсується Орендодавцем після припинення (розірвання) Договору оренди або не підлягає компенсації.

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

11.13. Цей Договір укладено у 3-х (трьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця, Орендаря і Балансоутримувача.

Всі примірники повинні бути прошиті, скріплені печаткою Орендодавця.

Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною.

До цього Договору додаються:

1. розрахунок орендної плати (додаток 1);
2. звіт оцінки вартості Майна, що передається в оренду;
3. експертиза на звіт про незалежну оцінку Майна, що передається в оренду;
4. акт приймання-передачі орендованого Майна;
5. план – схема розташування орендованого майна;
6. копія договору страхування;
7. витяг з Державного реєстру правочинів про державну реєстрацію Договору (у разі оренди нерухомого майна на строк, не менший ніж три роки);
8. Договір з Балансоутримувачем на сплату комунальних послуг по утриманню орендованого Майна та їх розрахунок.

12. Форс – мажор

12.1 Жодна із сторін не несе відповідальності перед іншою Стороною за повне або часткове невиконання зобов'язань за даним Договором, якщо це невиконання буде наслідком дії обставин непереборної сили, незалежних від волі Сторін, що виникли після підписання даного Договору

(пожеж, стихій та інші). При цьому строк виконання зобов'язань за цим Договором переноситься на час дії обставин непереборної сили.

12.2. В разі довго тривалості форс – мажорних обставин Сторони мають право за взаємною згодою розірвати цей Договір

13. Платіжні та поштові реквізити сторін

Орендодавець: Повна назва підприємства, організації, установи відповідно до реєстрації

Код _____

Адреса: індекс, _____

Банківські реквізити _____

МП. Телефон _____

Посада _____

ПІБ _____

(підпис)

Орендар: Повна назва підприємства, організації, установи відповідно до реєстрації

Код _____

Адреса: індекс, _____

МП. Банківські реквізити _____

Телефон _____

Посада _____

ПІБ _____

(підпис)