



**РАЙГОРОДСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
НЕМИРІВСЬКОГО РАЙОНУ ВІННИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ**

5 СЕСІЯ 1 СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

11.07.2017 року

с. Райгород

Про Порядок передачі в оренду майна,
що є об'єктом права комунальної власності
територіальної громади Райгородської сільської ради.

Відповідно до 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»,
Законів України : «Про оренду державного та комунального майна», «Про засади
державної регуляторної політики в сфері господарської діяльності», «Про доступ до
публічної інформації», з метою підвищення ефективності управління комунальною
власністю територіальної громади сільської ради
Сесія сільської ради **ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити Порядок передачі в оренду майна, що є об'єктом права комунальної
власності територіальної громади сільської ради (додаток 1)
2. Затвердити Типовий Договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого та
іншого) майна, що є об'єктом права комунальної власності територіальної громади
сільської ради (додаток 2)
3. Контроль за виконанням даного рішення залишаю за собою.

Сільський голова



К.К.Махиня

ПОРЯДОК
передачі в оренду майна, що є об'єктом права комунальної власності
територіальної громади Райгородської сільської ради

Порядок передачі в оренду майна, що є об'єктом права комунальної власності територіальної громади Райгородської сільської ради, розроблений у відповідності до Цивільного та Господарського кодексів України, законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна», інших нормативно-правових актів, що регулюють орендні відносини.

ПОРЯДОК визначає:

1. Орендодавців
2. Об'єкти оренди
3. Інформаційне забезпечення відносин оренди майна, є комунальною власністю територіальної громади сільської ради
4. Ініціатива (пропозиція) щодо оренди майна
5. Порядок надання дозволу підприємствам, установам, організаціям бути орендодавцями нерухомого майна та отримання дозволів на укладення договорів оренди нерухомого майна
6. Укладення договору оренди (найму). Оцінка об'єкту оренди. Орендна плата.
7. Порядок та умови надання пільг щодо орендної плати орендарям
8. Порядок надання дозволів орендарям на право передачі в суборенду.
9. Порядок надання дозволу на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди за рахунок власних коштів орендаря, врахування цих витрат та способи їх відшкодування

1. Орендодавці

- 1.1. Від імені територіальної громади сільської ради повноваження Орендодавця щодо цілісних майнових комплексів та приміщень і окремого індивідуально визначеного майна, **що належить до комунальної власності територіальної громади**, здійснює сільська рада.
- 1.2. Від імені територіальної громади сільської ради повноваження Орендодавця нерухомого майна, **що належить до комунальної власності територіальної громади**, площа якого не перевищує 2 кв.м, здійснюють підприємства, організації, установи, на балансі яких знаходяться об'єкти оренди або уповноважений ним орган.
- 1.3. Від імені територіальної громади сільської ради повноваження Орендодавця нерухомого майна, **що належить до комунальної власності територіальної громади**, термін оренди яких є погодинним чи складає декілька діб на тиждень, здійснюють підприємства, організації, установи, на балансі яких знаходяться об'єкти оренди або орган, уповноважений сільською радою.

2. Об'єкти оренди

Об'єктом оренди є:

- 2.1. Цілісний майновий комплекс – господарський об'єкт із завершеним циклом виробництва продукції, з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, із комунікаціями та господарськими будівлями, **що знаходяться на балансі, сільської ради, комунального підприємства, установи, організації.**
- 2.2. Нерухоме майно (будівля, споруда, приміщення чи його частина, **нежитлові приміщення**) за умови що воно вільне і на нього є:
 - інвентарна справа
 - незалежна оцінка майна
 - свідоцтво про власність (на всю будівлю чи тільки об'єкт оренди) – при укладанні договору оренди на **3 (три)** і більше років
- 2.3. Інше окреме індивідуально визначене майно

2.4. Виготовлення інвентарних справ на майно, що є об'єктом права комунальної власності територіальної громади сільської ради, оформлення на них свідоцтв про право власності, їх державна реєстрація здійснюються за рахунок балансоутримувачів цього майна.

2.5. При укладанні договорів оренди нерухомого майна термін на **три** і більше років проводиться нотаріальне посвідчення договорів оренди. Оплата робіт, пов'язаних з оформленням відповідних матеріалів здійснюється Орендарем.

3. Інформаційне забезпечення відносин оренди майна, є спільною власністю територіальних громад району

3.1. Комунальні підприємства, установи та організації, у віданні та оперативному управлінні

яких знаходиться комунальне майно територіальної громади сільської ради, що не

використовується ними, зобов'язані надати до сільської ради інформацію, в якій зазначаються:

назва об'єкта, його місцезнаходження, інвентарний номер майна та балансова вартість. До

інформації додаються спеціальний дозвіл відповідних служб щодо можливості розміщення в

орендованому приміщенні того чи іншого об'єкту.

Дана інформація є відкритою та надається сільською радою на письмовий запит будь-якої зацікавленої особи безкоштовно.

Сільська рада надає відповідну інформацію щодо наявності майна, що може здаватися в оренду, протягом **5** днів з дня отримання запиту.

4. Ініціатива (пропозиція) щодо оренди майна

4.1. Ініціатива щодо оренди майна може виходити від фізичних та юридичних осіб, які можуть бути орендарями, пропозиція може надходити від орендодавців. Орендодавець може оголосити про передачу майна в оренду в порядку, встановленому Законом України "Про оренду державного та комунального майна",

4.2. Сільська рада на підставі інформації балансоутримувачів та користувачів майна спільної власності територіальних громад району щороку формує перелік цілісних майнових комплексів та нерухомого майна, що може бути передано в оренду.

Зазначені переліки оприлюднюються в засобах масової інформації та на дошці оголошень.

5. Порядок надання дозволу підприємствам, установам, організаціям бути орендодавцями нерухомого майна та отримання дозволів на укладення договорів оренди нерухомого майна

5.1. Підприємства, установи, організації для отримання дозволу бути орендодавцем (а в разі, якщо вони є Орендодавцями відповідно до п.2.2. даного Порядку – для отримання дозволу на укладення договору оренди нерухомого майна) звертаються до сільської ради у порядку, визначеному Регламентом сільської ради, з відповідним листом – клопотанням, до якого додаються:

- копія заяви до балансоутримувача від фізичної фізичної (фізична особа, яка бажає укласти договір оренди майна з метою його використання для підприємницької діяльності, до укладення договору зобов'язана зареєструватись як суб'єкт підприємницької діяльності) чи юридичної особи, яка має намір укласти договір оренди (в разі якщо ініціатива викликана їх зверненням, а не ініціативою балансоутримувача)

- висновок виконкому сільської ради про можливість здачі в оренду майна

- **проект договору оренди об'єкта, завізований сторонами, що склали договір;**

- звіт про незалежну оцінку нерухомого майна

- розрахунок орендної плати, здійснений відповідно до затвердженої Методики, який є базовим для проведення конкурсу

- витяг з інвентарної справи, завірений балансоутримувачем

- копія свідоцтва про власність (на всю будівлю чи об'єкт оренди) при бажанні укласти договір на **три** і більше років

- погодження органу охорони культурної спадщини, в разі якщо об'єкт оренди є об'єктом культурної спадщини

5.2. Подані матеріали розглядаються у порядку, передбаченому Регламентом сільської ради

5.3. За результатами розгляду може бути запропоновано прийняття рішення про надання згоди на здачу в оренду майна орендареві, **відповідно до законодавства**, або про мотивовану відмову.

5.4. Дозвіл бути орендодавцем нерухомого майна та на укладення договору оренди може оформлятися у вигляді, як рішення сільської ради.

5.5. **Зазначене рішення сесії сільської ради є підставою для проведення конкурсу на умовах, визначених сільською радою та укладення договору оренди на умовах, визначених на конкурсних засадах.**

Конкурс проводиться відповідно до Порядку проведення конкурсу на право договору оренди комунального майна, затвердженого рішенням 5 сесії 1 скликання від 11.07.2017 року.

5.6. Після укладення договору оренди балансоутримувач надає в сільську раду один примірник договору оренди та щоквартально надає звіт про діючі договори оренди з відображенням своєчасності надходження коштів за оренду.

5.7. В разі закінчення терміну договору оренди балансоутримувач зобов'язаний своєчасно повідомити сільську раду або уповноважений нею орган звернутися за наданням згоди на його продовження чи розірвання. Для отримання дозволу на продовження терміну дії договору оренди балансоутримувач надає в сільську раду своє клопотання, копію заяви орендаря та довідку про відсутність заборгованості з орендної плати.

Вказані матеріали повинні бути направлені в такий термін, щоб в разі відмови в продовженні терміну оренди, Орендодавець мав змогу своєчасно повідомити Орендаря про намір не продовження договору оренди.

При продовженні договору оренди обов'язковим є проведення незалежної оцінки об'єкту оренди та застосування орендних ставок, які діють на момент продовження договору. В разі відмови орендаря від виконання вимог цього порядку, він повинен повернути об'єкт оренди відповідно до договору.

6. Укладення договору оренди (найму). Оцінка об'єкту оренди.

Орендна плата.

6.1. Сільська рада, як орган управління майном комунальної власності

територіальної громади сільської ради, розглядає подані матеріали і протягом 15 днів після їх надходження надає висновок про умови договору оренди або про відмову в укладенні договору оренди.

6.2 Орендодавець протягом п'яти днів після погодження умов договору оренди, а в разі, якщо заява про оренду погодження не потребує, протягом 15 днів після дати її реєстрації розміщує в офіційних друкованих засобах масової інформації та веб-сайтах (при наявності) орендарів оголошення про намір передати майно в оренду або відмовляє в укладенні договору оренди і повідомляє про це заявника

Протягом 10 робочих днів після розміщення оголошення орендодавець приймає заяви про оренду відповідного майна.

Протягом трьох робочих днів після закінчення строку приймання заяв орендодавець своїм наказом, розпорядженням ухвалює рішення за результатами вивчення попиту на об'єкт оренди. 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 орендодавець оголошує конкурс на право оренди.

Конкурс проводиться відповідно до Порядку проведення конкурсу на право договору оренди комунального майна, затвердженого рішенням 5 сесії 1 скликання від 11.07.2017 року.

6.3 У разі надходження заяви про оренду майна на короткий строк (не більше п'яти днів та без права продовження строку дії договору оренди) або заяви від бюджетної установи, музею, підприємства чи громадської організації у сфері культури і мистецтв (у тому числі національної творчої спільки або її члена під творчі майстерні), релігійної організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній, громадської організації ветеранів або інвалідів, реабілітаційних установ для інвалідів та дітей-інвалідів, державних та комунальних спеціалізованих підприємств, установ та закладів соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України "Про соціальні послуги" (966-15), Пенсійного фонду України та його органів, державних видавництв і підприємств книгорозповсюдження, вітчизняних видавництв та підприємств книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру), оголошення про намір передати майно в оренду не розміщується і договір оренди укладається з таким заявником без проведення конкурсу.

6.4. Укладення договору оренди із суб'єктами виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії здійснюється без проведення конкурсу в порядку черговості надходження відповідних заяв до орендодавця.

6.5. У разі визначення орендаря на конкурсних засадах орендодавець (сільська рада) надсилає копії проекту договору та інших матеріалів балансоутримувачу у п'ятиденний термін після дати затвердження результатів конкурсу.

6.6. У разі відмови в укладенні договору оренди, а також неодержання відповіді у встановлений термін заінтересовані особи мають право звернутися за захистом своїх інтересів до суду.

6.7. Істотними умовами договору оренди є:

- об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації);
- термін, на який укладається договір оренди;
- орендна плата з урахуванням її індексації;
- порядок використання амортизаційних відрахувань, якщо їх нарахування передбачено законодавством;
- відновлення орендованого майна та умови його повернення;
- виконання зобов'язань;
- забезпечення виконання зобов'язань - неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо
- , порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди;
- відповідальність сторін;
- страхування орендарем взятого ним в оренду майна;
- обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

6.8. Укладений сторонами договір оренди в частині істотних умов повинен відповідати типовому договору оренди відповідного майна.

6.9. Термін договору оренди визначається за погодженням сторін і не може бути меншим, ніж п'ять років, якщо орендар не пропонує менший термін.

За згодою сторін у договорі оренди можуть бути передбачені й інші умови.

6.10. Умови договору оренди є чинними на весь строк дії договору і у випадках, коли після його укладення (приведення у відповідність з цим Законом) законодавством встановлено правила, які погіршують становище орендаря.

6.11. Реорганізація орендодавця не є підставою для зміни умов чи розірвання договору оренди.

6.12. Оцінка об'єкта оренди здійснюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. Оцінка об'єкта оренди передуює укладенню договору оренди. 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 оренди.

6.13. Орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності.

6.14. Розмір орендної плати визначається відповідно до затвердженої методики.

Орендна плата, встановлена за відповідною методикою, застосовується як стартова під час визначення орендаря на конкурсних засадах.

Строки внесення орендної плати визначаються у договорі.

Кошти, отримані від здачі майна в оренду розподіляються таким чином:

- 70% суми залишається балансоутримувачу і використовуються на ремонт, модернізацію, або придбання основних засобів;

- **20% суми перераховуються до сільського бюджету;**

- **10% суми перераховуються органу управління майном.**

6.15. Орендна плата встановлюється, як правило, у грошовій формі.

Залежно від специфіки виробничої діяльності орендаря орендна плата за згодою сторін може встановлюватись у натуральній або грошово-натуральній формі.

6.16. Розмір орендної плати може бути змінено за погодженням сторін.

Розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї з сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України.

6.17. Спори з питань зміни орендної плати вирішуються відповідно до чинного законодавства.

7. Порядок та умови надання пільг щодо орендної плати орендарям майна, що є об'єктом права спільної власності територіальних громад району

7.1. Цей порядок визначає умови надання пільг юридичним особам-орендарям щодо орендної плати орендарям нерухомого майна, що є об'єктом права комунальної власності територіальної громади сільської ради, з метою запобігання їх банкрутству, поліпшення їх фінансового стану та підвищення конкурентоспроможності продукції, робіт, послуг, в разі форсмажорних обставин та дій, що спричиняють зниження вартості нерухомого майна

7.2. Пільги щодо орендної плати можуть надаватися орендареві на термін до 1 року.

7.3. Для отримання пільг орендар надає в сільську раду:

- аналіз причин збитковості, бухгалтерський звіт (в обсязі форм річного), копію довідки з банку про наявність коштів на рахунках;

- обґрунтування того, що об'єкт має важливе соціальне значення;

- пропозиції про обсяг пільг із зазначенням терміну, на який бажано їх одержати

7.4. Після розгляду матеріалів готується проект рішення сільської ради про надання пільг щодо орендної плати

7.5. сільська рада приймає рішення: про надання пільг; відмову у наданні пільг; відмову у наданні пільг із зазначенням умов, за яких такі пільги можуть бути надані

7.6. Пільги надаються з першого числа місяця, наступного за місяцем прийняття рішення про надання пільг

Орендодавець повідомляє орендаря про прийняте рішення та надає копію рішення.

8. Порядок надання дозволу орендарям на право передачі майна в суборенду

8.1. Орендар може передати в суборенду частину орендованого нерухомого майна та інше окреме індивідуально визначене майно з дозволу орендодавця. Для цього Орендар та заявник, що претендує на суборенду, подають на ім'я Орендодавця заяву-клопотання та наступні документи:

- для юридичних осіб – посвідчені нотаріально копії установчих документів; відомості про фінансове становище (платоспроможність); довідку про те, що не порушено справу про банкрутство; довідку органу статистики про включення до ЄДРПОУ;

- для фізичних осіб – свідоцтво про реєстрацію фізичної особи як суб'єкта підприємницької діяльності; довідку про взяття на облік платника податку; довідка про наявність розрахункового рахунка; декларацію про доходи.

8.2. Орендодавець для отримання згоди для надання дозволу на укладення договорів оренди нерухомого майна чи його частини звертається до сільської ради у порядку, передбаченому Регламентом, з відповідним листом-клопотанням та аргументованими висновками щодо доцільності передачі майна в суборенду.

8.3. Згода оформляється у вигляді рішення сільської ради.

8.4. Після отримання згоди орендодавець надає орендарю дозвіл на право передачі майна (його частини) в суборенду.

8.5. Термін суборенди не повинен перевищувати терміну оренди, а плата за суборенду не повинна бути меншою, ніж орендна плата орендаря за відповідну площу. Розмір плати за суборенду розраховується в порядку, встановленому Методикою для розрахунку орендної плати та погоджується з орендодавцем. Плата за суборенду цього майна, яку отримує орендар, не повинна перевищувати орендної плати орендаря за майно, що передається в суборенду.

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

Контроль за визначенням розміру плати за суборенду та спрямуванням її (в частині, що перевищує суму орендної плати за майно, яке передається в суборенду) до відповідного бюджету покладається на балансоутримувачів.

Порядок використання плати за суборенду майна визначається рішенням органу управління майном.

До договору суборенди застосовуються положення про договір оренди.

8.6. Орендар після отримання дозволу зобов'язаний у 15-денний термін надати Орендодавцю один примірник договору на суборенду, укладеного між орендарем та суборендарем та акт приймання-передачі майна.

8.7. При закінченні терміну основного договору суборендар зобов'язаний повернути Орендарю майно по акту приймання-передачі не пізніше останнього числа, визначеного договором оренди. Один примірник акту надається Орендодавцю. У разі його відсутності питання продовження оренди майна за основним договором не розглядається.

9. Порядок надання дозволу на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкту оренди за рахунок власних коштів орендаря, врахування цих витрат та способи їх відшкодування

9.1. Цей Порядок розроблений з метою визначення процедури надання Орендарю згоди Орендодавця майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна, врахування витрат орендаря на їх здійснення та способи відшкодування.

9.2. Рішення щодо дозволу Орендодавцю надати згоду Орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень приймається сільською радою. Доцільність здійснення невід'ємних поліпшень визначає виконком сільської ради із залученням, в разі необхідності фахівців, на підставі:

- письмового звернення Орендаря з проханням надання згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого приміщення за власні кошти, із зазначенням пропозицій щодо подальшого способу відшкодування понесених ним витрат та інформацією про стан об'єкта оренди

- дефектного акту технічного стану приміщення, затвердженого Орендодавцем

- кошторисної документації

9.3. Орендар після отримання згоди розробляє проектну документацію та затверджує (погоджує) в установленому порядку. Завірена копія затвердженої проектної документації та графік виконання робіт подаються Орендодавцю.

9.4. Орендар здійснює ремонтно-будівельні роботи, складає акт приймання виконаних робіт, який затверджується орендодавцем, приймає їх до експлуатації в установленому порядку, складає відомість фінансування витрат та передає документацію Орендодавцю.

9.5. Понесені витрати компенсуються:

- при приватизації об'єкта оренди

- шляхом зарахування їх в рахунок орендної плати.

9.6. Зарахування вартості невід'ємних поліпшень орендованого майна в рахунок орендної плати проводиться Орендодавцем після завершення ремонтно-будівельних робіт та введення об'єкта в

експлуатацію шляхом безоплатної передачі вартості робіт до комунальної власності територіальної громади сільської ради на баланс балансоутримувача

Після здійснення передачі проводиться:

- а) незалежна оцінка об'єкту оренди
- б) розрахунок орендної плати з врахуванням вартості об'єкта
- в) розрахунок терміну звільнення орендаря від орендної плати за рахунок здійснених ним поліпшень, що о здійснюється відповідно до розрахунку орендної плати

9.7. Рішення про відповідне звільнення орендаря від орендної плати приймає Орендодавець.

9.8. Вартість поліпшень, здійснених за рахунок коштів орендаря, не підлягає відшкодуванню повністю або частково в разі:

- закінчення договору оренди, відмови від продовження договору оренди або його дострокового розірвання за ініціативи орендаря;
- здійснення невід'ємних поліпшень без дозволу орендодавця
- якщо об'єми виконання робіт не відповідають проектно - кошторисній документації
- відсутності підтвердження виконання невід'ємних поліпшень за рахунок власних коштів Орендаря.

10. Прикінцеві положення

10.1. Положення, передбачені даним рішенням, є основою для розробки інших рішень сільської ради в частині повноважень управління об'єктами комунальної власності територіальної громади, зокрема при врегулюванні орендних відносин та можуть, при необхідності, коригуватися в залежності від обставин, що склалися.

10.2. Питання, що можуть виникати в процесі орендних відносин і не обумовлені цим Порядком, вирішуються відповідно до чинного законодавства України.

Секретар сільської ради

Т.Л.Ковальчук

Типовий договір оренди № _____
нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади
Райгородської сільської ради

с.Райгород

_____ (число, місяць, рік)

Ми, що нижче підписалися, _____,

_____ (повна назва Орендодавця)

ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____, місцезнаходження якого:

_____ (адреса)

(далі - Орендодавець) в особі _____, що мешкає

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

_____ (адреса)

та діє на підставі _____, з одного боку,

_____ (назва документа, № наказу)

та _____, _____ (повна назва особи Орендаря)

ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____, місцезнаходження

якого: _____

_____ (адреса)

(далі - Орендар) в особі _____, що мешкає

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

_____ (адреса)

та 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 у строкове платне користування нерухоме майно комунальної власності територіальної громади Райгородської сільської ради Немирівського району

_____ (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 "_____" _____ 200__ р. і становить за незалежною оцінкою _____ гривень.

1.2. Майно передається в оренду з метою _____

1.3. Стан майна на момент укладання 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 залишається територіальна громада Райгородської сільської ради Немирівського району, 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 10 (десяти) 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 порядку, встановленому 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 Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади Райгородської сільської ради Немирівського району, затвердженої рішенням сільської ради від __ жовтня 2012 року року (далі - Методика розрахунку) і становить без податку на додану вартість за перший місяць оренди - _____ 200__ 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 Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади Райгородської сільської ради Немирівського району, затвердженої рішенням сільської ради від __ жовтня 2012 року року (далі - Методика розрахунку) і становить без податку на додану вартість за базовий місяць розрахунку (останній місяць, за який є інформація про індекс інфляції) - _____ 200__ р. _____ гривень.

Орендна плата за перший місяць оренди - _____ 200__ р. визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекси інфляції за _____".
(місяці, роки)

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.

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 дням 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 Орендодавцю у повному обсязі щомісяця не пізніше 20 числа поточного місяця. Орендодавець самостійно у триденний термін перераховує до сільського бюджету 20 відсотків, до бюджету органу управління майном (районної ради) – 10 відсотків орендних платежів.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до сільського бюджету, бюджету органу управління майном (сільської ради) і 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 сільського бюджету, бюджету органу управління майном (сільської ради) і Орендодавцю у співвідношенні, визначеному у пункті 3.6. цього Договору.

3.9. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла до сільського бюджету, бюджету органу управління майном (сільської ради) і Орендодавцю, підлягає в установленому порядку поверненню Орендарю у п'ятиденний термін 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 комунальною власністю територіальної громади Райгородської сільської ради.

4.3. Відновлення орендованого майна здійснюється орендарем відповідно до пунктів 5.5., 5.8., 6.4. 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 комунальною власністю територіальної громади Райгородської сільської ради Немирівського району.

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 сільського бюджету, бюджету органу управління майном (сільської ради) 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 й у повному обсязі сплачувати орендну плату (плату за комунальні послуги та експлуатаційні витрати)..

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 в 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 Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем 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 включасться 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 і 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. Не передавати орендоване майно в суборенду без згоди органу управління майном.

5.13. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві орендоване майно в 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.

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

5.16. У разі зміни рахунку, назви підприємства, 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 невідомою частиною 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.

6.3. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання орендованого майна, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва, соціально-культурних заходів тощо).

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

7.5. Перерахувати до 23 числа поточного місяця до до сільського бюджету -20%, бюджету органу управління майном (сільської ради) – 10% 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, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване майно комунальної власності територіальної громади Райгородської сільської Немирівського району.

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 "____" _____ 200__ 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, за обов'язкової наявності дозволу органу, уповноваженого управляти об'єктом оренди.

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 – комунальною власністю територіальної громади Райгородської сільської ради .

10.8. У разі припинення або розірвання цього Договору майно протягом десяти 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 з урахуванням індексів інфляції на момент його повернення за користування майном за час прострочення.

Неустойка стягується до сільського бюджету і Орендодавцю 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 3 (трьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, а саме:

- 1 – орендодавцю;
- 2 – орендарю;
- 3 – органу управління майном.

11. Платіжні та поштові реквізити Сторін

Орендодавець _____

Орендар _____

12. Додатки

Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою 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 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 менший трьох років).

Орендодавець

Орендар

М.П.

М.П.

Секретар сільської ради

Т.Л.Ковальчук