



ПОРЯДОК

проведення конкурсу на право оренди нерухомого майна комунальної власності територіальної громади сіл, селища Шацької селищної ради

1. Загальні положення

1.1. Цей Порядок розроблено відповідно частини шостої статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» з метою визначення порядку проведення конкурсу на право оренди нерухомого майна комунальної власності територіальної громади сіл, селища Шацької селищної ради у випадках, передбачених чинним законодавством України.

1.2. Цей Порядок поширюється на такі об'єкти оренди: цілісні майнові комплекси підприємств, установ, організацій, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення) та інше окреме індивідуально визначене майно, що належить до комунальної власності територіальної громади сіл, селища Шацької селищної ради.

1.3. Конкурс на право оренди об'єкта полягає у визначенні орендаря, який запропонував найбільшу орендну плату при забезпеченні виконання інших умов конкурсу.

1.4. Орендодавцями є:

- органи, уповноважені селищною радою управляти майном комунальної власності територіальної громади сіл, селища Шацької селищної ради - щодо цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, яке перебуває у комунальній власності територіальної громади сіл, селища Шацької селищної ради;

- комунальні підприємства (установи, організації) – щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одне підприємство, установу, організацію, та іншого окремого індивідуально визначеного майна.

Якщо в якості орендодавця виступає комунальне підприємство (установа, організація), то виникає необхідність обов'язкового отримання письмового дозволу з боку органу управління майном на укладання договору оренди.

1.5. Орендарями є:

- підприємства, установи, організації, 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 укладення договору зобов'язана зареєструватись як суб'єкт підприємницької діяльності.

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

2. Оголошення конкурсу

2.1. Конкурс оголошується орендодавцем за результатами вивчення попиту на оренду нерухомого майна комунальної власності територіальної громади сіл селища Шацької селищної ради в порядку, передбаченому чинним законодавством та у разі наявності двох і більше заяв від фізичних або юридичних осіб, за умови відсутності заяви від особи, яка відповідно до законодавства має право на отримання відповідного комунального майна в оренду без проведення конкурсу.

Перелік об'єктів, які передаються в оренду за конкурсом, формується органом, уповноваженим управляти майном комунальної власності територіальної громади сіл, селища Шацької селищної ради і затверджується рішенням селищної ради.

2.2. Повідомлення про оголошення та проведення конкурсу публікується за рішенням орендодавця у місцевій пресі а повний текст оголошення на офіційному сайті Шацької селищної ради: щодо цілісних майнових комплексів підприємств, організацій, їх структурних підрозділів не пізніше ніж за 40 календарних днів до дати проведення конкурсу; щодо нерухомого майна (будівель, споруд, нежитлових приміщень) та іншого окремого індивідуально визначеного майна – не пізніше ніж за 10 календарних днів до дати проведення конкурсу і повинне містити такі відомості:

2.2.1. Інформація про об'єкт (назва, місцезнаходження, у разі оренди цілісного майнового комплексу) – також обсяг і основна номенклатура продукції, у т.ч. експортної, кількість і склад робочих місць, наявність майна в заставі, податковій заставі, оренді.

2.2.2. Умови конкурсу.

2.2.3. Дата, час і місце проведення конкурсу.

2.2.4. Кінцевий строк прийняття пропозицій від претендентів (не більш як три робочих дні до дати проведення конкурсу).

2.2.5. Перелік документів, які подаються претендентами для участі в конкурсі.

2.2.6. Адресу та телефон відповідальної особи.

Особи, які під час вивчення попиту виявили заінтересованість в оренді об'єкта, письмово повідомляються орендодавцем про проведення конкурсу і необхідність подання письмових пропозицій відповідно до оголошення про конкурс.

У разі коли орган, уповноважений управляти комунальним майном, протягом встановленого законодавством строку не падав висновків (пропозицій) щодо умов оренди, орендодавець у триденний строк після опублікування оголошення про конкурс рекомендованим листом повідомляє такому органу про умови конкурсу.

III. Умови конкурсу

3.1. Умовами конкурсу є :

3.1.1. стартовий розмір орендної плати;

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

3.1.3. дотримання вимог експлуатації об'єкта;

3.1.4. компенсація переможцем конкурсу витрат, пов'язаних з проведенням незалежної оцінки об'єкта оренди, публікацією оголошення про конкурс у відповідних засобах масової інформації (у разі відсутності бюджетного фінансування таких витрат).

3.2. Іншими умовами конкурсу, залежно від специфіки можуть бути :

3.2.1. здійснення певних ремонтних робіт;

3.2.2. внесення протягом 10 робочих днів від дати укладення договору оренди плати не менш як за шість місяців. Період, за який вноситься плата, встановлюється за пропозицією уповноваженого органу управління;

3.2.3. виконання встановлених для підприємства мобілізаційних завдань;

3.2.4. виготовлення продукції в обсягах, необхідних для задоволення потреб громади;

3.2.5. збереження, створення нових робочих місць;

3.2.6. вжиття заходів для захисту навколишнього середовища з метою дотримання екологічних норм експлуатації об'єкта;

3.2.7. створення безпечних та нешкідливих умов праці;

3.2.8. дотримання умов належного утримання прилеглої території;

3.2.9. інші умови, з урахуванням пропозицій органу, уповноваженого управляти відповідним комунальним майном;

3.2.10. дотримання вимог Антимонопольного законодавства.

3.3. Орендодавець не має права змінювати умови проведення конкурсу після опублікування оголошення про конкурс.

3.4. Основним критерієм визначення переможця є найбільший розмір орендної плати у разі обов'язкового забезпечення виконання інших умов конкурсу.

3.5. Стартова орендна плата визначається за Методикою розрахунку орендної плати за майно, що перебуває у комунальній власності територіальної громади сіл, селища Шацької селищної ради.

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

3.7. Для участі у конкурсі учасник конкурсу подає на розгляд конкурсної комісії такі матеріали:

3.7.1. заяву про участь у конкурсі та документи, зазначені в оголошенні про конкурс. У разі оренди цілісного майнового комплексу претендент подає також висновок органу Антимонопольного комітету про можливість передачі претенденту в оренду зазначеного майна. Якщо претендент вже подавав заяву про оренду, яка стала підставою для оголошення конкурсу, після оголошення конкурсу він подає нові пропозиції відповідно до умов конкурсу;

3.7.2. пропозиції щодо виконання умов конкурсу, крім розміру орендної плати, пропозиція стосовно якого вноситься учасником конкурсу в день проведення конкурсу;

3.7.3. інформацію про засоби зв'язку з ним.

3.8. Відомості про учасника конкурсу:

3.8.1. для учасників, які є юридичними особами:

- документи, що посвідчують повноваження представника юридичної особи;

- копії установчих документів;

- копію звіту про фінансові результати претендента з урахуванням дебіторської і кредиторської заборгованостей за останній рік;

3.8.2. для учасників, які є фізичними особами:

- копію документа, що посвідчує особу, або належним чином оформлену довіреність;

- копію декларації про доходи або звіту суб'єкта малого підприємництва

- фізичної особи - платника єдиного податку.

3.9. Зобов'язання (пропозиції) щодо виконання умов конкурсу відображаються в проекті договору оренди.

IV. Конкурсна комісія

4.1. Конкурс проводить конкурсна комісія (далі – Комісія), що утворюється орендодавцем.

4.2. Комісія утворюється в кількості від 5 до 7 осіб. Склад Комісії затверджується розпорядчим документом орендодавця.

4.3. До складу Комісії входять голова комісії, заступник голови комісії, секретар комісії, члени комісії.

У разі неподання органом, уповноваженим управляти відповідним комунальним майном, пропозиції щодо кандидатури свого представника до складу Комісії Комісія утворюється без представника такого органу, про що орендодавець протягом трьох робочих днів після утворення комісії інформує зазначений орган рекомендованим листом з повідомленням про вручення і пропонує у триденний строк подати пропозиції щодо включення до складу Комісії кандидатури від органу.

4.4. Комісія може бути утворена орендодавцем як для визначення орендаря одного конкретного об'єкта, так і для визначення орендарів групи об'єктів, що належать до повноважень з управління одного й того самого органу, уповноваженого управляти майном.

4.5. Основними завданнями та функціями Комісії є :

- визначення умов та терміну проведення конкурсу;

- розгляд поданих претендентами документів та підготовка і подання орендодавцю списку претендентів, допущених до участі в конкурсі;

- проведення конкурсу з використанням відкритості пропонування розміру орендної плати за принципом аукціону;

- складання протоколів та подання їх на затвердження орендодавцю.

4.6. Комісія розпочинає роботу з моменту підписання розпорядчого документу про її створення.

4.7. Керує діяльністю Комісії й організовує її роботу голова комісії. Голова комісії у межах своєї компетенції скликає засідання Комісії, головує на засіданнях і організовує підготовку матеріалів на розгляд Комісії.

4.8. Рішення Комісії приймаються більшістю голосів присутніх на засіданні членів комісії. Голова комісії має ухвальний голос, якщо при прийнятті рішення про визначення переможця конкурсу голоси членів комісії розділилися порівну.

Заступник голови комісії, який виконує обов'язки голови комісії у разі його відсутності, призначається з числа представників орендодавця.

4.9. У разі потреби в отриманні додаткової інформації Комісія має право заслуховувати на своїх засіданнях пояснення учасників конкурсу.

4.10. Відповідальні працівники орендодавця, які забезпечують проведення конкурсу, в установленому законодавством порядку несуть відповідальність за розголошення такої інформації:

- про учасників конкурсу, їх кількість та їх конкурсні пропозиції (до визначення переможця);
- яка міститься в документах, наданих учасниками конкурсу.

4.11. Засідання Комісії є відкритими і вважаються правомочним за умови участі в них більше половини від загального складу Комісії

V. Процедура проведення конкурсу

5.1. Конкурс проводиться з використанням відкритості пропонування розміру орендної плати за принципом аукціону.

Документи (крім пропозиції щодо розміру орендної плати) подаються до підрозділу орендодавця, який відповідно до своїх функцій здійснює реєстрацію вхідної кореспонденції у конвертах з написом «На конкурс». Зазначені конверти передаються голові комісії перед її черговим засіданням, під час якого конверти розпечатуються.

5.2. Подані претендентами матеріали розглядаються на засіданнях Комісії до проведення конкурсу з метою формування списків його учасників та осіб, не допущених до конкурсу. Зазначені списки затверджуються наказом орендодавця. Орендодавець протягом одного робочого дня після затвердження списку повідомляє учасникам конкурсу з використанням тих засобів зв'язку, які вони обрали, про їх допущення або недопущення (із зазначенням підстав) до подання конкурсних пропозицій щодо орендної плати.

5.3. У разі коли пропозиція тільки одного претендента відповідає умовам конкурсу, аукціон з визначення розміру орендної плати не проводиться і з таким претендентом укладається договір оренди.

5.4. Конкурс вважається таким, що не відбувся, про що орендодавцем видається відповідний наказ, у разі:

- неподання заяв про участь у конкурсі;
- відсутності пропозицій, які відповідають умовам конкурсу;
- знищення об'єкта оренди або істотної зміни його фізичного стану.

У разі визнання конкурсу таким, що не відбувся, орендодавцем може бути повторно оголошено конкурс щодо передачі в оренду того самого майна, якщо після вивчення попиту виявлено потенційних орендарів.

5.5. У разі надходження двох або більше пропозицій, які відповідають умовам конкурсу, переможець визначається комісією за критерієм найбільшої запропонованої орендної плати за перший/базовий місяць оренди із застосуванням принципу аукціону.

5.6. У разі надходження після оголошення конкурсу заяви про оренду від особи, яка відповідно абзацу 4 пункту 4 статті 9 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» має право на отримання відповідного комунального майна в оренду без проведення конкурсу, договір оренди укладається з такою особою.

5.7. Протягом семи робочих днів після затвердження орендодавцем списку учасників, допущених до участі у конкурсі, Комісія проводить відкрите засідання за участю учасників конкурсу (їх уповноважених осіб). На засіданні можуть бути присутні представники засобів масової інформації та інші заінтересовані особи. Секретар комісії реєструє в протоколі засідання комісії (додаток 1 до Порядку) кожного учасника конкурсу із зазначенням дати, часу та прізвища учасника чи уповноваженої особи і видає картку з номером учасника. Реєстрація учасників конкурсу завершується за 10 хвилин до початку проведення конкурсу.

5.8. Учасники конкурсу в порядку черговості, визначеної згідно з їх реєстраційними номерами, подають голові конкурсної комісії конверти з конкурсними пропозиціями щодо орендної плати. Розмір орендної плати, зазначений у конкурсній пропозиції, не може бути меншим за розмір стартової орендної плати, зазначеної в оголошенні про проведення конкурсу.

5.9. Голова комісії (у разі його відсутності – заступник голови комісії) в присутності членів комісії та заінтересованих осіб розпечатує конверти і оголошує зміст пропозицій у порядку послідовності реєстраційних номерів. Конкурсні пропозиції, у яких зазначений розмір орендної плати нижчий, ніж визначений в умовах конкурсу, до уваги не беруться, а особи, які їх подали, до подальшої участі в конкурсі не допускаються. Такі конкурсні пропозиції вносяться до протоколу з відміткою «не відповідає умовам конкурсу».

5.10. Після оголошення всіх конкурсних пропозицій щодо орендної плати конкурс проводиться у формі торгів "з голосу" головою комісії (у разі його відсутності - заступником голови комісії). Початком конкурсу вважається момент оголошення головою комісії найбільшого розміру орендної плати, запропонованої учасниками в конкурсних пропозиціях. Голова комісії пропонує учасникам вносити пропозиції.

5.11. У процесі проведення торгів учасники конкурсу піднімають картку із своїм номером, називають свою пропозицію та заповнюють і підписують бланк пропозиції (додаток 2 до Порядку), в якому зазначаються реєстраційний номер учасника і запропонована сума. Забезпечення учасників зазначеними бланками покладається на секретаря комісії.

5.12. Збільшення розміру орендної плати здійснюється учасниками з кроком, який встановлюється конкурсною комісією, але не може бути меншим ніж 1 відсоток найбільшого розміру орендної плати, запропонованої учасниками в конкурсних пропозиціях. Якщо після того, як голова комісії тричі оголосив останню пропозицію, від учасників конкурсу не надійдуть пропозиції щодо більш високого розміру орендної плати, голова комісії оголошує "Вирішено", називає номер учасника, який запропонував найбільший розмір орендної плати, і оголошує його переможцем конкурсу. Інші учасники підписують бланк про відсутність пропозицій та бланк аукціону(додаток 3 до протоколу).

5.13. Учасник, який під час конкурсу порушив вимоги цього Порядку, за рішенням Комісії видаляється з конкурсу, про що вноситься запис до протоколу.

5.14. Після закінчення засідання Комісії, на якому було визначено переможця конкурсу, складається протокол, у якому зазначаються відомості про учасників; стартова орендна плата (підписаний бланк реєстрації учасників додається); пропозиції учасників (підписані бланки з пропозиціями додаються), результати конкурсу (підписаний бланк аукціону додається). Протокол не пізніше наступного робочого дня після проведення засідання підписується всіма членами Комісії, які брали участь у засіданні, і переможцем конкурсу.

5.15. Протокол про результати конкурсу протягом трьох робочих днів після підписання його всіма членами Комісії, які брали участь у засіданні, і переможцем конкурсу затверджується розпорядчим документом орендодавця. Орендодавець протягом трьох робочих днів після затвердження результатів конкурсу письмово повідомляє про результати конкурсу всім учасникам і публікує їх в газеті «Шацький край», та оприлюднює на веб-сайті Шацької селищної ради.

5.16. Діяльність Комісії припиняється у разі:

- відсутності заяв про участь у конкурсі – з оголошеного кінцевого строку прийняття пропозицій учасників конкурсу;
- відсутності заяв, які б відповідали умовам конкурсу – з моменту підписання розпорядчого документа про те, що конкурс не відбувся;
- укладення договору оренди з особою, яка згідно із законодавством має право на отримання відповідного комунального майна в оренду без проведення конкурсу, або з особою, пропозиції якої виявилися єдиними, що відповідають умовам конкурсу – з моменту укладення договору;
- проведення конкурсу – з дати укладення договору оренди, а якщо договір не укладено – з моменту підписання розпорядчого документа про припинення діяльності Комісії.

5.17. Орендодавець протягом трьох робочих днів після затвердження результатів конкурсу надсилає рекомендованим листом або вручає під розписку особисто переможцю конкурсу (уповноваженій ним особі) проект договору оренди. Переможець конкурсу або уповноважена ним особа після отримання проекту договору протягом п'яти робочих днів особисто повертає орендодавцю підписаний проект договору оренди. Умови договору оренди повинні

враховувати істотні умови, визначені у статті 10 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», та включати орендну плату, запропоновану переможцем конкурсу, а також пропозиції переможця конкурсу, подані ним для участі в конкурсі.

5.18. У разі коли переможцем конкурсу є суб'єкт малого підприємництва, який провадитиме виробничу діяльність безпосередньо на орендованих виробничих площах, запропонована ним орендна плата визначається з урахуванням коефіцієнта, передбаченого додатком 2 до Методики розрахунку орендної плати за майно, що перебуває у комунальній власності територіальної громади сіл, селища Шацької селищної ради .

5.19. У разі порушення строку, зазначеного у пункті 5.17 цього Порядку, Комісія, за умови надходження від інших учасників конкурсу у визначений в оголошенні про конкурс строк пропозицій, що відповідають умовам конкурсу, скасовує раніше прийняте рішення про визначення переможця конкурсу, виключає особу, яка порушила вимоги цього Порядку, з числа учасників конкурсу та визначає час і місце проведення додаткового засідання Комісії. Додаткове засідання проводиться в порядку, встановленому пунктом 5.21 цього Порядку.

5.20. На підставі рішень, прийнятих комісією відповідно до пункту 5.19 цього Порядку, орендодавець скасовує свій розпорядчий документ про визначення переможця.

5.21. Додаткове засідання Комісії проводиться на підставі матеріалів відкритого засідання, передбаченого пунктом 5.7 цього Порядку. На засіданні можуть бути присутніми учасники конкурсу, представники засобів масової інформації та інші заінтересовані особи. Новим переможцем конкурсу визначається той учасник конкурсу, розмір останньої пропозиції якого був найбільшим з пропозицій інших учасників конкурсу, допущених до подання конкурсної пропозиції щодо орендної плати, про що складається протокол, який підписується всіма членами комісії, які брали участь у засіданні, і новим переможцем конкурсу. Протокол про визначення переможця конкурсу затверджується розпорядчим документом орендодавця.

5.22. Новий переможець конкурсу, визначений в порядку, встановленому пунктами 5.19-5.21 цього Порядку, або уповноважена ним особа протягом п'яти робочих днів після отримання проекту договору особисто повертає орендодавцю підписаний проект договору оренди.

5.23. Проведення конкурсу до затвердження його результатів може бути скасовано орендодавцем за пропозицією Комісії у разі, коли:

- уповноважений орган управління об'єктом оренди відмовив у передачі майна в оренду і повідомив про це рішення орендодавцю до прийняття Комісією рішення щодо умов та строків проведення конкурсу;
- об'єкт оренди було знищено або істотно змінено його фізичний стан.