



Додаток 2

ВСТВЕРДЖЕНО

Рішення селищної ради

21 березня 2019 року №48/9

МЕТОДИКА

розрахунку та порядок використання орендної плати за майно, що перебуває у комунальній власності територіальної громади сіл, селища Шацької селищної ради та пропорції її розподілу

1. Методику розроблено з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду цілісного майнового комплексу комунального підприємства, організації, установи, їх структурних підрозділів та окремого індивідуально визначеного майна комунального підприємства, організації, установи.

2. Методика визначає механізм нарахування орендної плати за користування майном, що належить до комунальної власності територіальної громади сіл, селища Шацької селищної ради.

3. Орендна плата є платежем, який вносить орендар орендодавцю незалежно від наслідків своєї господарської діяльності.

4. Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендодавцем та орендарем. У разі коли орендодавцем нерухомого майна (будинку, споруди, приміщення) є комунальне підприємство, установа, організація, розмір орендної плати погоджується з органом, уповноваженим управляти майном комунальної власності територіальної громади сіл, селища Шацької селищної ради.

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

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

У разі використання орендарем приміщення за різним цільовим призначенням, розрахунок орендної плати проводиться на підставі акту розмежування орендованої площі, складеного комісією у складі орендодавця і орендаря.

5. До плати за оренду індивідуально визначеного майна не включаються витрати на утримання орендованого майна та плата та послуги, які відповідно до укладених угод зобов'язуються надавати орендарю комунальне підприємство, організація, господарське товариство, на балансі яких перебуває це майно. Такі суми сплачуються орендарем окремо, пропорційно розміру орендованої загальної площі або за окремими приладами обліку.

Витрати інвалідів, пов'язані з утриманням об'єкта оренди з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування, компенсуються за

6. Орендна плата за цією Методикою розраховується у такій послідовності: визначається розмір річної орендної плати. На основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку орендної плати - останній місяць, за який визначено індекс інфляції, яка фіксується у договорі оренди. З урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць оренди розраховується розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди

Коли термін дії оренди менший чи більший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а в разі необхідності, на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата.

Розрахунок орендної плати за базовий місяць затверджується орендодавцем.

Добова орендна плата розраховується шляхом ділення відповідної Місячної орендної плати, визначеної за цією Методикою, на кількість діб роботи об'єкта оренди (доступу до об'єкта оренди) протягом цього місяця, відповідно до встановленого режиму користування орендованим майном.

Погодинна орендна плата розраховується шляхом ділення відповідної добової орендної плати на кількість годин роботи об'єкта оренди (доступу до об'єкта оренди) протягом доби, відповідно до встановленого режиму користування орендованим майном.

За базу для розрахунку орендної плати приймається вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки.

7. Розмір річної орендної плати за цілісні майнові комплекси комунальних підприємств визначається за формулою:

$$\text{Опл} = \frac{(\text{Воз} + \text{Вна}) \times \text{Сор}}{100}, \quad \text{де:}$$

Опл – розмір річної орендної плати, грн.;

Воз – вартість основних засобів, за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, грн.;

Вна - вартість нематеріальних активів, за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, грн.;

Сор – орендна ставка, визначена згідно з додатком 1 до Методики.

8. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого, крім нерухомого, окремого індивідуально визначеного майна, встановлюється за згодою сторін, але не менш як 10 відсотків вартості орендованого майна за результатами незалежної оцінки, а у разі, коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва - не менш як 7 відсотків вартості орендованого майна за результатами такої оцінки.

9. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 10 цієї Методики) розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$\text{Опл} = \frac{\text{Вп} \times \text{Сор}}{100}, \quad \text{де:}$$

Опл – розмір річної орендної плати, грн.;

Вп - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення Незалежної оцінки, грн.;

Сор - орендна ставка, визначена згідно з додатком 2 до Методики.

Незалежна оцінка вартості об'єкта оренди повинна враховувати його місцезнаходження і забезпеченість інженерними мережами, результати незалежної оцінки є чинними протягом 6 місяців від дати оцінки, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

10. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними організаціями, які утримуються за рахунок державного бюджету, Пенсійним фондом України та його територіальними органами, Фондом соціального страхування України, робочими органами його виконавчої дирекції та їх відділеннями, Державною службою зайнятості (Центральним апаратом), регіональними та базовими центрами зайнятості, державними та комунальними закладами охорони здоров'я, музеями, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів, національними художніми колективами та концертними організаціями, яким надається фінансова підтримка з державного бюджету, державними та комунальними телерадіоорганізаціями, редакціями державних і комунальних періодичних ридань та періодичних видань, заснованих об'єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, навчальними закладами, трудовими і журналістськими колективами, підприємствами зв'язку, що їх розповсюджують, Товариством Червоного Хреста України та його місцевими організаціями, асоціаціями органів місцевого самоврядування із усеукраїнським статусом, а також інвалідами з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування становить 1 гривню.

Також 1 гривню становить розмір річної орендної плати, що сплачується:

- Національним банком та уповноваженими банками, в яких держава володіє часткою статутного капіталу в розмірі понад 75 відсотків, за оренду з метою використання для зберігання запасів готівки Національного банку, нерухомого майна, що було закріплене на праві господарського відання за Національним банком і передане до сфери управління Державної судової адміністрації, інших державних органів або у комунальну власність;

- уповноваженими банками, в яких держава володіє часткою статутного капіталу в розмірі понад 75 відсотків, за оренду з метою використання для зберігання запасів готівки Національного банку нерухомого майна, що закріплене за Національним банком на праві господарського відання.

Індексація річної орендної плати, зазначеної в абзацах першому-четвертому цього пункту, проводиться один раз на рік на підставі річних індексів інфляції у строки, визначені договором оренди.

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.

11. 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 тепловодопостачання, каналізації за спеціальними рахунками, а в неподільній частині – пропорційно розміру займаної підприємствами, організаціями загальної площі.

12. Перед розрахунком орендної плати за перший місяць оренди чи після перегляду розміру орендної плати визначається розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку за такою формулою:

Опл. міс. = $\text{Опл}/12 \times \text{Ід.о.} \times \text{Ім}$, де:

Опл - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, грн;

Ід.о. - індекс інфляції за період з дати проведення незалежної або стандартизованої оцінки до базового місяця розрахунку орендної плати;

Ім - індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати.

Розмір орендної плати за перший місяць оренди визначається шляхом коригування розміру орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за період з першого числа наступного за базовим місяця до останнього числа першого місяця оренди.

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

14. Термін внесення орендної плати визначається умовами договору оренди.

15. Платіжні документи на перерахування до бюджету або орендодавцеві орендних платежів подаються платниками установам банку до настання терміну платежу.

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

17. Орендна плата, розрахована за цією Методикою, перераховується

- за оренду цілісних майнових комплексів, що перебувають у комунальній власності територіальної громади сіл, селища Шацької селищної ради стовідсотково до селищного бюджету;

- за окреме індивідуально визначене майно, орендодавцем якого є підприємство, установа, організація комунальної власності територіальної громади за нерухоме майно;

- 50 відсотків від одержаної орендної плати до селищного бюджету;

- 50 відсотків - орендодавцю на балансі якого перебуває це майно і використовується на утримання, відновлення своїх основних засобів та поповнення власних обігових коштів.

18. Розмір плати за суборенду нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна розраховується в порядку, встановленому цією Методикою для розрахунку розміру плати за оренду зазначеного майна. Орендна плата за нерухоме майно, що передається в суборенду, визначається з урахуванням частки вартості такого майна у загальній вартості орендованого майна у цінах, застосованих при визначенні розміру орендної плати, і погоджується з орендодавцем.

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

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

Різниця між нарахованою платою за перший місяць суборенди та тією її частиною, що отримує орендар, погоджується з орендодавцем і перераховується орендарем до селищного бюджету.

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

Контроль за перерахуванням зазначеної різниці до селищного бюджету здійснюється орендодавцем.

19. Орендна плата повинна зараховуватись на окремий додатковий рахунок, відкритий в установі банку орендодавцем (балансоутримувачем) для обліку надходжень від орендної плати, та повинна спрямовуватись на поліпшення основних засобів, що знаходяться на балансі орендодавця та поточну його діяльність у такому співвідношенні:

для орендодавців комунального майна, для яких основним статутним видом діяльності є передача в оренду комунального майна:

- не менше 65 % орендної плати спрямовується на поліпшення невід'ємних частин, оновлення об'єктів, що знаходяться на балансі підприємства;

- до 35 % орендної плати спрямовується на поповнення власних обігових коштів орендодавця відповідно до фінансових планів.

Для орендодавців комунального майна, для яких здача в оренду майна є не основним статутним видом діяльності:

- не менше 70 % орендної плати спрямовується на поліпшення невід'ємних частин, оновлення об'єктів оренди;

- до 30 % орендної плати спрямовується на поповнення власних обігових коштів орендодавців.

ОРЕНДНІ СТАВКИ
за використання цілісних майнових комплексів комунального майна
Шацької селищної ради

Цілісні майнові комплекси	Орендна ставка, відсотків
з організації концертно-видовищної діяльності та виставкової діяльності, ресторанів, автомобільного транспорту, торгівлі, проведення лотерей	20
зв'язку, швейної та текстильної промисловості, ресторанного господарства (крім ресторанів), лісового господарства, рибного господарства, побутового обслуговування	16
сільського господарства, харчової промисловості (крім лікеро-горілчаної та виноробної промисловості), освіти, науки та охорони здоров'я, легкої (крім швейної та текстильної) промисловості, з виробництва будівельних матеріалів	12
Інші об'єкти	10

ОРЕНДНІ СТАВКИ
за використання нерухомого комунального майна територіальної
громади сіл, селища Шацької селищної ради

Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка, відсотків
1. Розміщення казино, інших гральних закладів, гральних автоматів.	100
2. Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти.	45
3. Розміщення:	40
фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, ріелторських контор (агентств нерухомості), банкоматів;	
ресторанів з нічним режимом роботи;	
торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї;	
офісних приміщень операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету.	
4. Розміщення:	30
виробників реклами;	
торговельних об'єктів з продажу автомобілів.	
5. Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності.	25
6. Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять туроператорську та турагентську 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;	
приватних закладів охорони здоров'я;	

суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики;	
розміщення торгівельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець;	
суб'єкти господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування.	
9. Розміщення:	18
крамниць-складів, магазинів – складів;	
турбаз, мотелів, кемпінгів, літніх будиночків;	
торгівельних об'єктів з продажу: <ul style="list-style-type: none"> - непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів; - промислових товарів, що були у вжитку; - авто товарів; - відео- та аудіо продукції; 	
офісних приміщень, крім офісних приміщень операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету;	
аптек;	
технічних засобів і антен операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету.	
10. Проведення занять різними видами спорту, розміщення фізкультурно-оздоровчих закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту.	17
11. Розміщення:	15
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;	

Складів;	
суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з вирощування квітів, грибів;	
перукарень.	
12. Розміщення:	13
закладів ресторанного господарства з постачання страв, приготовлених централізовано для споживання в інших місцях;	
суб'єктів господарювання, що надають послуги з утримання домашніх тварин.	
13. Розміщення:	12
суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень;	
стоянок для автомобілів.	
14. Розміщення:	10
комп'ютерних клубів та інтернет-кафе;	
ветеринарних аптек;	
рибних господарств;	
приватних закладів освіти;	
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 <u>пункті 10 Методики</u> та <u>пункті 8</u> цього додатка;	
інформаційних агентств.	
15. Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі.	10
16. Розміщення торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари.	9
17. Розміщення:	8
кафе, барів, закусочних, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи;	
аптек, що реалізують готові ліки;	
торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи.	

18. Розміщення:	7
торговельних об'єктів з продажу ортопедичних виробів;	
ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів.	
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 поштових відправлень;	
торговельних об'єктів з продажу поліграфічної продукції та канцтоварів, ліцензованої відео- та аудіопродукції, що призначається для закладів освіти.	
21. Розміщення:	5
державних та комунальних закладів охорони здоров'я, що частково фінансуються за рахунок державного та місцевих бюджетів;	
оздоровчих закладів для дітей та молоді;	
санаторно-курортних закладів для дітей;	
державних закладів освіти, що частково фінансуються з державного бюджету, та закладів освіти, що фінансуються з місцевого бюджету;	
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;	
суб'єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення.	
22. Розміщення:	4
їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у закладах освіти та військових частинах;	
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;	
органів місцевого самоврядування та їх добровільних об'єднань (крім асоціацій органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом);	
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	
бібліотек, архівів, музеїв, крім музеїв, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів;	
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 осіб з інвалідністю;	
державних та комунальних закладів позашкільної освіти (крім оздоровчих закладів для дітей та молоді) та закладів дошкільної освіти;	
закладів соціального обслуговування для сімей, дітей та молоді, що утримуються за рахунок місцевого бюджету, зокрема центрів соціально-психологічної реабілітації дітей, соціальних гуртожитків для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, соціальних центрів матері та дитини, центрів соціально-психологічної допомоги, центрів реабілітації дітей та молоді з функціональними обмеженнями, центрів для ВІЛ-інфікованих дітей та молоді;	

комунальних підприємств усіх видів діяльності та юридичних осіб, співзасновником яких є селищна рада;	
громадські організації спортивно-оздоровчого характеру.	
26. Розміщення транспортних підприємств з:	
перевезення пасажирів;	15
перевезення вантажів.	18
27. Розміщення творчих спілок, громадських об'єднань, релігійних та благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:	
не більш як 50 кв. метрів	3
для частини площі, що перевищує 50 кв. метрів	7
28. Розміщення громадських об'єднань осіб з інвалідністю на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:	
не більш як 100 кв. метрів	1
для частини площі, що перевищує 100 кв. метрів	7
29. Інше використання нерухомого майна	15
30. Розміщення професійних творчих працівників на площі (творчі майстерні), що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:	
не більш як 50 кв. метрів	1
для частини площі, що перевищує 50 кв. метрів	3

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.

ЗАТВЕРДЖНО
рішення селищної ради
21 березня 2019 року №48/9

ТИПОВИЙ ДОГОВІР

оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до комунальної власності територіальної громади сіл, селища Шацької селищної ради

Смт Шацьк

№ _____

_____ (число, місяць, рік - словами)

_____,

(повна назва Орендодавця)

ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____, місцезнаходження якого: _____

(адреса)

(далі - Орендодавець) в особі _____, та діє на підставі _____

—,

(назва документу, № розпорядження)

з одного боку, та _____

(повна назва Орендаря)

ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____, місцезнаходження якого: _____

(адреса)

(далі - Орендар) в особі _____,

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

що мешкає _____

(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 в строкове платне користування окреме індивідуально визначене майно _____

(повна назва)

(далі - Майно) площею _____ кв.м, розміщене за адресою: _____, на

_____ поверсі(ах) _____ (будинку, приміщення, будівлі)

_____, що перебуває на балансі

_____ (далі - Балансоутримувач), вартість якого визначена згідно зі звітом про оцінку і становить за незалежною оцінкою

_____ грн.

Акт оцінки складається у випадках, визначених чинною Методикою оцінки об'єктів оренди, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 10.08.95 № 629 (зі змінами) (далі - Методика оцінки), а саме тоді, коли для розрахунку орендної плати не вимагається незалежна оцінка об'єкта.

1.2. Майно передається в оренду з метою _____

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

2. Умови передачі орендованого майна Орендарю

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-передавання Майна.

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником Майна залишаються територіальна громада сіл, селища Шацької селищної ради, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку, для бюджетних організацій – за балансовою вартістю.

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

2.5. У разі припинення цього Договору майно повертається Орендодавцю аналогічно порядку, встановленому для передачі майна Орендарю цим Договором. Майно вважається повернутим Орендодавцю з моменту підписання сторонами акту приймання-передавання.

Обов'язок по складанню акта приймання-передавання покладається на Орендаря.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати за оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селища Шацької селищної ради (далі – Методика розрахунку) і становить за базовий місяць оренди - _____ 20__ р. _____ (місяць) грн.

Розмір орендної плати за перший місяць оренди _____ 20__ року встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за _____ місяць 20__ року.

3.2. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом корегування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць. Індексація річної орендної плати розміром в 1 грн. проводиться один раз на рік на підставі річних індексів інфляції не пізніше 20 січня наступного року.

3.3. 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.

3.4. Якщо Орендар у виняткових випадках у разі необхідності збільшує орендовану площу приміщення за рахунок вільних, поряд розташованих

приміщень, що знаходяться в тому ж будинку, що і орендоване, орендна плата на збільшену площу розраховується за вартістю одного квадратного метра орендованої площі, яка склалась на момент прийняття рішення про її збільшення.

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

3.6. Орендна плата перераховується на рахунок Орендодавця **щомісяця, не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним на підставі рахунку, виданого Орендодавцем.** Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і сплачується Орендарем з урахуванням пені в розмірі 0,5 % облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати-

3.7. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяці поспіль, Орендар додатково сплачує штраф у розмірі 50% від суми заборгованості.

3.8. Зайва сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає поверненню Орендарю за його зверненням або заліковується в рахунок майбутніх проплат. Для забезпечення повернення зазначених коштів сторони керуються вимогами Порядку повернення коштів, помилково або надміру зарахованих до державного та місцевих бюджетів, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 03 вересня 2013 року № 787, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25 вересня 2013 року за № 1650/24182, та постанови Кабінету Міністрів України від 16 лютого 2011 року № 106 «Деякі питання ведення обліку податків і зборів (обов'язкових платежів) та інших доходів бюджету» (зі змінами).

3.9. У разі припинення (розірвання) Договору оренди Орендар сплачує орендну плату до дня повернення Майна за актом приймання-передавання включно. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити Орендодавцю заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи пеню та штраф (санкції).

4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого Майна

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

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

4.3. Відновлення орендованого Майна здійснюється орендарем відповідно до пунктів 5.3, 5.6, 6.3 цього Договору.

4.4. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар подає письмову заяву із зазначенням об'єму запланованих робіт.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

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

5.2. Своєчасно й у повному обсязі сплачувати орендну плату.

5.3. 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 врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

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

5.5. 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.

5.6. Своєчасно здійснювати за погодженням з Орендодавцем за власний рахунок капітальний, поточний та інші види ремонтів орендованого Майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.

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.

5.7. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно не менше, ніж на його вартість за звітом про оцінку/актом оцінки на користь _____

(Орендодавця або Орендаря)

який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, у порядку, визначеному законодавством (зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха) і надати орендодавцю копії страхового полісу і платіжного доручення. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

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

5.9. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві або підприємству/товариству, указаному Орендодавцем, 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.

5.10. Здійснювати витрати, пов'язані з належним утриманням орендованого Майна. Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Балансоутримувачем орендованого Майна договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна, земельного податку, надання комунальних послуг Орендарю та інших витрат, пов'язаних з утриманням майна.

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

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

5.13. у випадках, передбачених законодавством, здійснити 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 цільового призначення та умов цього Договору.

У разі виявлення Орендодавцем невідповідності фактичного використання за призначенням площ, наданих в оренду, Орендодавцем складається відповідний акт, який є підставою для розірвання договору оренди.

6.2. За письмовою згодою Орендодавця здавати майно в суборенду. Суборенду плату в розмірі, що не перевищує орендної плати за об'єкт суборенди, отримує Орендар, а решта суборендної плати спрямовується до селищного бюджету.

Площа, яка передається в суборенду, не повинна перевищувати 30 відсотків об'єкта оренди.

6.3 За письмовою згодою Орендодавця здійснювати капітальний ремонт, проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості. Зміна вартості орендованого майна не створює права власності Орендаря.

6.4. Ініціювати списання орендованого Майна Балансоутримувачем.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за актом приймання-передавання майна, який підписується одночасно з цим Договором, а в разі оренди нерухомого Майна на строк не менше ніж три роки - після нотаріального посвідчення цього Договору.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали 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 з 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 здійсненням таких поліпшень. Договір може містити або не містити зобов'язання Орендодавця щодо відшкодування поліпшень Майна.

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, а також у разі невиконання істотних умов договору оренди.

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, 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 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. Стягнення заборгованості з орендної плати та штрафних санкцій, передбачених цим Договором, проводиться на підставі рішення суду та/або в безспірному порядку чи на підставі виконавчого напису нотаріуса.

10. Строк чинності, умови, зміни та припинення Договору

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

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього Договору, у тому числі у випадках, коли після його укладення 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, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою Стороною. Усі

зміни та доповнення до цього Договору вносяться в такий самій формі, що й цей Договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено законом.

10.4. У разі якщо Орендодавець не попередив Орендаря про намір використовувати Майно для власних потреб за три місяці до закінчення строку цього Договору, Орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за цим Договором, має право продовжити його на новий строк відповідно до вимог цього Договору.

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

10.5. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є 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.

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 Орендаря-юридичної особи;
у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).

10.7. Сторони погоджуються, що цей Договір буде достроково розірвано на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:
користується Майном не відповідно до умов цього Договору;
погіршує стан Майна;
не сплачує орендну плату протягом трьох місяців підряд;
не робить згідно з умовами цього Договору поточний ремонт Майна;
без письмового дозволу Орендодавця передав Майно, його частину у користування іншій особі;
перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або уповноваженого органу управління здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору.

10.8. 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, є власністю Орендаря, а невід'ємне поліпшення - власністю Орендодавця.

10.9. Поліпшення Майна, зроблені Орендарем як за згодою, так і без згоди Орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є власністю громади та їх вартість компенсації не підлягає.

10.10. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів Орендар повертає Балансоутримувачу (або юридичній особі, яку вкаже Орендодавець).

10.11. Майно вважається поверненим Орендодавцю/Балансоутримувачу з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендаря.

10.12. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець має право вимагати від Орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної орендної плати за користування Майном за час прострочення.

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

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

11. Додатки

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

До цього Договору додаються:

- розрахунок орендної плати;
- звіт про оцінку / акт оцінки Майна, що передається в оренду;
- акт приймання-передавання орендованого Майна.

12. Місцезнаходження, платіжні та поштові реквізити Сторін

Орендодавець:

Орендар:

Орендодавець

Орендар

М.П.

М.П.

Додаток
до Типового договору оренди

Акт
приймання-передачі майна, що належить до комунальної власності
територіальної громади сіл, селища Шацької селищної ради

с/мт Шацьк

Цей акт складено відповідно до Договору оренди № _____ від _____,

(назва договору оренди)

Укладений між _____ (Орендодавцем)
(повна назва підприємства, установи, організації, установи відповідно до реєстрації)

та

_____ (Орендарем).
(повна назва підприємства, установи, організації, установи відповідно до реєстрації)

Ми, що нижче підписались, Орендодавець, з одного боку, та Орендар, з іншого боку, склали цей акт про те, що з «_____» _____ 20__ року відповідно до зазначеного вище договору Орендар прийняв, а Орендодавець передав наступне майно:

№ п/п	Назва майна	Площа об'єкта, що передається в оренду	Технічний стан майна *

* Стан майна на момент передачі відмінний, задовільний, аварійний.

Орендодавець:

Орендар:

М.П.

М.П.

Додаток
до Типового договору оренди

РОЗРАХУНОК
плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади
сіл, селища Шацької селищної ради,
що знаходиться на балансі

(назва підприємця Орендодавця)

№ п/п	Назва та адреса об'єкту оренди	Площа оренди м ²	Вартість майна за експертною оцінкою станом на		Індекс інфляції, з моменту проведення експертної оцінки, %	Орендна ставка, %	Орендна плата за рік, (грн.)	Орендна плата за перший (базовий) місяць	
			1 м ² (грн)	Усього об'єкту оренди				Місяць, рік	Орендна плата, (грн.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Керівник

Головний бухгалтер