**Додаток 1**

**до рішення Студениківської сільської ради від**

**10.07.2018 № … – X – VІІ**

**ПОЛОЖЕННЯ**

**про оренду майна комунальної власності**

**Студениківської об’єднаної територіальної громади**

**РОЗДІЛ І. ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА.**

1. Дане положення:

1.1. Розроблено у відповідності до Законів України «Про оренду державного та комунального майна», «Про внесення змін до деяких законодавчих  актів України щодо орендних відносин» від 21.04.11р. № 3269-VІ, Постанови Кабінету Міністрів України «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу» від 04.10.1995р. № 786 (назва у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 14.09.11р. № 961), Постанови Кабінету Міністрів України«Про затвердження Методики оцінки  вартості об’єктів оренди, Порядку викупу орендарем оборотних  матеріальних  засобів та Порядку надання  в  кредит орендареві  коштів  та цінних паперів» від 10.08.1995р. № 629, Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення конкурсу  на  право оренди державного майна» від 31.08.11р. № 906.

1.2. Покликане забезпечити підвищення ефективності використання цілісних майнових комплексів підприємств з комунальною формою власності, об’єктів нерухомості нежитлового призначення, іншого індивідуально визначеного майна, що перебуває у власності Студениківської об’єднаної територіальної громади (в подальшому за текстом комунального майна) шляхом надання його в оренду фізичним та юридичним особам у відповідності до вимог чинного законодавства України.

1.3. Визначає порядок та умови ефективного використання майна Студениківської об’єднаної територіальної громади шляхом надання в оренду цілісних майнових комплексів, їх структурних підрозділів та нерухомого майна (будівель, споруд), що є комунальною власністю об’єднаної територіальної громади та регулює організаційно-майнові відносини між суб’єктами оренди.

1.4. Забезпечує створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду цілісних майнових комплексів підприємств, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць), об’єктів нерухомості (будівель, споруд, приміщень) та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що є спільною власністю Студениківської об’єднаної територіальної громади.

1.5.  Визначає процедуру передачі комунального майна в оренду та проведення конкурсу на укладення договору оренди комунального майна:

1.5.1. Конкурс на укладання договору оренди майна, що є комунальною власністю Студениківської об’єднаної територіальної громади (в подальшому – конкурс) проводиться щодо оренди нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень), що є комунальною власністю Студениківської об’єднаної територіальної громади (в подальшому - об'єкти), які на момент проведення конкурсу не перебувають в оренді, при наявності заяв вiд двох i більше претендентів на оренду об'єкта, у тому числі:

   - на оренду ЦМК підприємств, їх структурних підрозділів за умови відсутності заяви господарського товариства, створеного членами трудового колективу підприємства чи його структурного підрозділу;

 - на оренду нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень) за умови відсутності заяви бюджетної установи чи організації.

1.5.2. Неприбуткові організації мають право на загальних підставах брати участь у передачі об’єктів в оренду (в тому числі на умовах конкурсу), що проводяться відповідно до цього Положення.

1.5.3. Конкурс оголошується апаратом Студениківської сільської ради.

1.5.4. Право участі в передачі майна в оренду (в тому числі на умовах конкурсу) мають фізичні та юридичні особи, що можуть згідно з законодавством бути орендарями комунального майна.

1.5.5. 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 спілки 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 підприємств, установ та закладів соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України «Про соціальні послуги», Пенсійного фонду України та його органів, державних видавництв і підприємств книгорозповсюдження, вітчизняних видавництв та підприємств книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менше 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 за наявності відповідного рішення Студениківської сільської ради.

1.5.6. 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.

**РОЗДІЛ ІІ. ТЕРМІНИ, ЩО ЗАСТОСОВУЮТЬСЯ В ДАНОМУ ПОЛОЖЕННІ.**

2.1.ОРЕНДА - орендою є засноване на договірних умовах (договір оренди) строкове платне користування майном, необхідним орендареві для здійснення підприємницької, або іншої діяльності.

2.2. ОРЕНДА КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА (тобто майна, що перебуває у власності Студениківської об’єднаної територіальної громади) - це майнові відносини щодо використання цілісних майнових комплексів підприємств, об’єктів нерухомості нежитлового призначення, іншого індивідуально визначеного майна сільської комунальної власності (комунального майна) між власником майна, орендодавцем та орендарем.

2.3. КОМУНАЛЬНЕ МАЙНО – майно, що належить на правах спільної власності Студениківській об’єднаній територіальній громаді від імені якої виступає Студениківська сільська рада Переяслав-Хмельницького району Київської області.

2.4. ОБ’ЄКТИ ОРЕНДИ - об’єктами оренди за даним положенням є:

- цілісні майнові комплекси підприємств з комунальною формою власності, їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць);

- нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення);

- майно, що не увійшло до статутних фондів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації) та передане в комунальну власність;

- інше окреме індивідуально визначене комунальне майно.

2.5. ЦІЛІСНИМ МАЙНОВИМ КОМПЛЕКСОМ є господарський об'єкт з завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений об’єктами нерухомості (будівлями, спорудами, приміщеннями), автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання. У разі виділення з цілісного майнового комплексу структурного підрозділу підприємства складається розподільчий баланс.

2.6. ІНДИВІДУАЛЬНО ВИЗНАЧЕНИМ МАЙНОМ є окремі об’єкти нерухомості, інвентарні об'єкти або їх групи, майно, що не увійшло до статутного фонду господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації) та передане в комунальну власність, інше окреме майно комунальної форми власності, що може використовуватися (реалізуватися) способами, визначеними чинним законодавством України як окремий самостійний об'єкт.

2.7. ОБ’ЄКТОМ НЕРУХОМОСТІ згідно до даного положення є постійно розташовані будинки (споруди), їх частини, приміщення, інші будівлі нежитлового призначення, що знаходяться у власності Студениківської об’єднаної територіальної громади. Об’єкти нерухомості, як окремі самостійні об'єкти, являються індивідуально визначеним майном або можуть входити в склад цілісного майнового комплексу.

2.8. СУБ’ЄКТИ ОРЕНДИ - суб’єктами оренди є власник майна,  орендодавець  та  орендар.

2.9. ВЛАСНИК МАЙНА - Студениківська об’єднана територіальна громада від імені якої виступає Студениківська сільська рада Переяслав-Хмельницького району Київської області.

2.10. ОРГАН, УПОВНОВАЖЕНИЙ УПРАВЛЯТИ МАЙНОМ – виконавчий комітет Студениківської сільської ради (виконком), здійснює управління майном, що належить, на правах власності, Студениківській об’єднаній територіальній громаді (ст.29 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні») в межах, визначених чинним законодавством України.

2.11. ОРЕНДОДАВЦЕМ - щодо комунального майна можуть бути: сільська рада, установи та організації (надалі за текстом комунальне підприємство) з комунальною формою власності, що мають на своєму балансі об’єкти оренди.

2.11.1. Якщо в якості орендодавця виступає комунальне підприємство (установа), виникає необхідність отримання дозволу з боку Студениківської сільської ради на укладення договору оренди.

2.11.2. В разі порушення умов укладання договору оренди керівник комунального підприємства (установи) несе адміністративну відповідальність.

2.12. ОРЕНДАР – орендарями згідно з цим положенням та відповідно до чинного законодавства України можуть бути підприємства, установи, організації, інші юридичні особи, незалежно від форм власності, та громадяни України, а також фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства.

2.12.1. Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди комунального майна, з метою використання об’єкту оренди для проведення господарської (підприємницької) діяльності, до укладення такого договору має бути зареєстрована як суб'єкт підприємницької діяльності або юридична особа.

2.12.2. Особливості оренди майна громадянами та юридичними особами іноземних держав, а також особами без громадянства додатково визначаються чинним законодавством України.

2.13. ОРЕНДНІ ВІДНОСИНИ – організаційні майнові відносини, що виникають між власником майна в особі Студениківської сільської ради (орендодавцем) та орендарем з моменту укладення (двостороннього підписання) договору оренди.

2.14. ДОГОВІР ОРЕНДИ – двосторонній регулятивний документ, який визначає порядок орендних відносин між суб’єктами оренди.

2.15. КОНКУРС - спосіб передачі майна, за яким орендарем стає той, хто запропонував за нього найвищу ціну за письмовим поданням і взяв зобов'язання виконати всі фіксовані умови конкурсу.

2.16. КОНКУРСАНТ – претендент, який подав конкурсну пропозицію.

2.17. ЗАЯВА – лист-звернення, який претендент подає до Студениківської сільської ради для отримання в оренду комунального майна.

2.18. КОМІСІЯ ПО ПЕРЕДАЧІ В ОРЕНДУ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА  -  орган, який утворюється для аналізу, вивчення попиту та зіставлення поданих пропозицій та кваліфікаційних характеристик заявників, в тому числі учасників (претендентів) конкурсу з метою проведення процедури передачі комунального майна в оренду або визначення переможця у відповідності до процедури конкурсу та критеріїв, які містить конкурсна документація.

2.19. НЕЗАЛЕЖНА ОЦІНКА МАЙНА - визначення певного виду вартості майна суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання.

2.20. БЮДЖЕТНА УСТАНОВА – орган, установа чи організація, визначена Конституцією України, а також установа чи організація, створена у встановленому порядку органами державної влади (державний бюджет) або органами місцевого самоврядування (місцевий бюджет), які повністю утримуються за рахунок відповідно державного, місцевого бюджетів.

**РОЗДІЛ ІІІ. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧІ КОМУНАЛЬНОГО МАЙНА В ОРЕНДУ.**

3.1. Ініціатива щодо оренди комунального майна може виходити від фізичних та юридичних осіб, які бажають бути орендарями відповідно статті 6 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та пункту 2.12. даного Положення.

3.2. Пропозиція щодо оренди комунального майна може надходити від орендодавців, відповідно до статті 5 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

3.3. Дані про наявні вільні приміщення, які можуть бути здані в оренду, надаються орендодавцями (балансоутримувачами) до апарату Студениківської сільської ради.

3.4. Апарат Студениківської сільської ради на підставі даних, отриманих від орендодавців (балансоутримувачів), формує переліки нерухомого майна, що можуть бути передані в оренду.

3.5. Фізичні та юридичні особи, які виявили бажання бути орендарями та укласти договір оренди, направляють заяву на ім’я сільського голови чи орендодавця (балансоутримувача) стосовно бажання орендувати приміщення.

3.6. Апарат Студениківської сільської ради опубліковує оголошення про намір передати майно в оренду на офіційному сайті ради та/або в засобах масової інформації.

3.7. Оголошення про намір передати майно в оренду повинно містити такі відомості:

* інформація про об’єкт (назва, місцезнаходження);
* загальну площу;
* мета використання;
* вартість майна згідно звіту про оцінку майна;
* максимально можливий термін оренди;
* термін прийняття заяв про оренду;
* адресу та телефони  відповідальних осіб;
* іншу інформацію (за наявності).

3.8. Протягом 10 робочих днів після розміщення оголошення апарат Студениківської сільської ради  приймає заяви про оренду відповідного майна.

3.9. Протягом трьох робочих днів після закінчення строку прийняття заяв, у разі якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться. Комісія по  передачі в оренду комунального майна Студениківської об’єднаної територіальної громади (далі – комісія) готує протокол за результатами вивчення попиту на об’єкт оренди та приймає протокольне рішення про розгляд питання про укладення договору оренди  з єдиним заявником на умовах, запропонованих  для передачі майна в оренду. Протокол виноситься на затвердження чергового засідання Студениківської сільської ради.

3.10. Якщо надійшло дві і більше заяви, протягом трьох робочих днів конкурсною комісією приймається рішення про проведення  конкурсу на право укладення договору оренди. Відповідне оголошення про проведення конкурсу на право укладення договору оренди розміщується на офіційному сайті ради та/або в засобах масової інформації.

3.11. Конкурс на укладення договору оренди майна, що є комунальною власністю Студениківської об’єднаної територіальної громади, проводиться в термін, що не перевищує 30 днів від дати рішення про оголошення конкурсу.

3.12. Комісія не пізніше ніж за 10 календарних днів до проведення конкурсу оприлюднює відповідне оголошення на офіційному сайті ради та/або в засобах масової інформації.

3.13. Оголошення про конкурс повинно містити такі відомості:

- інформація про об’єкт (назва, місцезнаходження);

- площу та інші характеристики об’єкту;

- умови  конкурсу (стартовий розмір орендної плати, ефективне використання об’єкта оренди за цільовим призначенням, дотримання вимог щодо експлуатації об’єкта, компенсація переможцем конкурсу витрат, пов’язаних з проведенням незалежної оцінки об’єкта оренди та розміщення відповідних оголошень в засобах масової інформації, також умови конкурсу можуть передбачати інші зобов’язання);

- початковий (мінімальний) розмір орендної плати з врахуванням ПДВ, розрахований відповідно до Методики розрахунку орендної плати;

- кінцевий термін прийняття пропозицій від претендентів (заяв про оренду і пропозицій до договору оренди, що відповідають вимогам конкурсу);

- дата, час і місце проведення конкурсу;

- адресу знаходження та телефони  відповідальних осіб, які займаються організацією конкурсу;

- перелік документів, які подаються претендентами на участь в конкурсі;

- іншу інформацію.

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

3.14. Інформацію  про умови передачі об’єкта в оренду (в тому числі за конкурсом), умови ознайомлення  з об'єктом, дату, час та місце проведення конкурсу, інші необхідні відомості суб'єкт господарювання отримує за адресою або телефоном виконавчого комітету Студениківської сільської ради, або відповідальних осіб, які займаються конкурсом.

3.15. Для участі в конкурсі претендент не пізніше дня кінцевого терміну, визначеного в оголошенні подає на розгляд  комісії (у виконавчий комітет Студениківської сільської ради) такі матеріали:

а) заяву на  участь в конкурсі;

б) зобов'язання щодо виконання умов передачі майна в оренду, або умов конкурсу (ефективного використання об’єкта оренди за цільовим призначенням, належного утримання об'єкту, додержання екологічних норм експлуатації об'єкту), сплати орендної плати, оплати або компенсації  витрат на здійснення незалежної оцінки об’єкта оренди та розміщення відповідних оголошень в засобах масової інформації, інших умов, встановлених комісією, розміру орендної плати;

в) інформацію про засоби зв’язку з ним;

г) відомості про претендента (учасника конкурсу), у тому числі:

- витяг з єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, нотаріально посвідчена копія статуту (для юридичних осіб), копія документа, який посвідчує особу (паспорт) та ідентифікаційний код (для фізичних осіб);

- доручення, оформлене згідно вимог законодавства, у разі представлення інтересів заявника уповноваженою особою;

- довідка банку про наявність розрахункового рахунку;

- копія свідоцтва платника ПДВ або свідоцтва про сплату єдиного податку;

- план експлуатації та розвитку об’єкта.

3.16. При проведенні  процедури передачі майна в оренду (або конкурсу) подаються проекти використання, покращення об'єкту та співпраці зі Студениківською сільською радою.

3.17. Усі  заявники, у тому числі і учасники конкурсу подають зобов'язання (гарантійний лист) щодо виконання умов передачі майна в оренду (або умов конкурсу) та забезпечення своєчасної сплати орендної плати.

3.18. Комісія вправі відмовити особі в передачі майна в оренду або участі у конкурсі, якщо подані нею матеріали не відповідають цьому Положенню, умовам передачі майна в оренду або умовам конкурсу.

**РОЗДІЛ ІV. КОМІСІЯ ПО ПЕРЕДАЧІ  МАЙНА В ОРЕНДУ.**

4.1. Склад комісії по передачі в оренду комунального майна Студениківської об’єднаної територіальної громади (далі - комісія) затверджується рішенням Студениківської сільської ради.

4.2. Основними завданнями та функціями комісії є:

- визначення умов та строку передачі комунального майна в оренду;

- оприлюднення намірів передачі майна в оренду;

- визначення розміру місячної орендної плати, в тому числі початкового (мінімального) для конкурсу з врахуванням ПДВ, розрахованої відповідно до Методики розрахунку орендної плати;

- визначення умов конкурсу;

- визначення терміну проведення конкурсу;

- оголошення про проведення конкурсу;

- розгляд поданих претендентами документів (учасників конкурсу);

- визначення переможця конкурсу;

- складання протоколу про передачу комунального майна в оренду.

4.3. Комісія розглядає плани використання, поліпшення об'єкту та співпраці зі Студениківською сільською радою подані претендентами. За підсумками такого розгляду комісія може надавати свої рекомендації/висновки для подальшого їх впровадження.

4.4. Комісія під час своєї діяльності має право звертатися за консультаціями до експертів та фахівців.

4.5. Засідання комісії є правомочними за умови участі в ньому не менше як половини всіх членів  комісії.

4.6. Рішення комісії приймаються більшістю присутніх на засіданні членів комісії та оформлюються  протоколом,  який  підписується  головою, секретарем та членами комісії.

4.7. Комісія розпочинає свою роботу з моменту затвердження її складу.

4.8. Керує діяльністю комісії й організовує роботу голова комісії. Голова комісії у межах своєї компетенції скликає засідання комісії, головує на засіданнях. Підготовку матеріалів на розгляд комісії здійснює секретар комісії.

4.9. Голова комісії має право вирішального голосу у разі рівного розподілу голосів членів комісії.

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

**РОЗДІЛ V. ПРОЦЕДУРА ПРОВЕДЕННЯ КОНКУРСУ.**

5.1. Конкурс на укладання договору оренди майна, що є комунальною власністю Студениківської об’єднаної територіальної громади проводиться щодо оренди нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень), що є комунальною власністю Студениківської об’єднаної територіальної громади, які на момент проведення конкурсу не перебувають в оренді, при наявності заяв вiд двох i більше претендентів на оренду об'єкта.

5.2. Документи подаються до апарату Студениківської сільської ради в запечатаних конвертах.

5.3. Зазначені конверти передаються голові комісії перед її черговим засіданням, під час якого конверти розпечатуються.

5.4. У разі коли пропозиція тільки одного претендента відповідає умовам конкурсу, конкурс не проводиться і з таким претендентом укладається договір оренди в порядку п. 3.9. даного Положення.

5.5. Конкурс вважається таким, що не відбувся (про що готується протокол комісії), у разі:

- неподання заяв про участь у конкурсі;

- відсутності пропозицій, які відповідають умовам конкурсу;

-  знищення об’єкта оренди або істотної зміни його фізичного стану.

Даний перелік не є вичерпним (можливі інші умови).

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

5.7. У разі надходження після оголошення конкурсу заяви про оренду від особи, яка відповідно до законодавства має право на отримання відповідного комунального майна в оренду без проведення конкурсу, договір оренди укладається з такою особою. Про що комісією складається відповідний протокол та виноситься на затвердження чергового засідання Студениківської сільської ради.

5.8. Конкурс проводиться в один етап на якому визначається переможець згідно з умовами конкурсу та зобов’язаннями учасника конкурсу.

5.9. Учасники, які не з'явилися без поважної причини та повідомлення комісії, чи не направили на конкурс своїх  представників, вважаються такими, що вибули з конкурсу.

5.10. Склад учасників, хід конкурсу, результати відображаються у протоколі, що підписується всіма присутніми членами комісії.

5.11. Конкурс веде голова комісії, який роз'яснює умови конкурсу та порядок його проведення, оголошує коротку характеристику об’єкта, умови конкурсу та початковий розмір орендної плати з врахуванням ПДВ.

5.12. Комісія визначає переможця конкурсу на засіданні, на яке запрошуються учасники конкурсу. Оголошуються переможець конкурсу та умови, на яких буде укладено з ним договір оренди, що випливають з умов конкурсу та пропозицій переможця.

5.13. Переможцем визнається учасник, який запропонував максимальний розмір орендної плати  або найкращі умови подальшого використання, покращення об'єкту та співпраці зі Студениківською сільською радою при обов’язковому забезпеченні виконання інших умов конкурсу.

5.14. Після закінчення конкурсу по даному об'єкту голова оголошує переможця конкурсу та кінцевий розмір орендної плати з врахуванням ПДВ.

5.15. Після закінчення засідання  комісії складається протокол у якому зазначаються:

- відомості про учасників;

- пропозиції і зобов’язання учасників;

- обґрунтування рішення про визначення переможця.

Протокол підписується всіма присутніми членами комісії.

5.16. Учасники конкурсу мають право у 5-деннийтермін оскаржити рішення конкурсної комісії до виконавчого комітету Студениківської сільської ради.

5.17. Протокол конкурсу подається у встановленому порядку для затвердження на найближче чергове засідання Студениківської сільської ради.

 5.18. Студениківська сільська рада затверджує протокол конкурсу та приймає рішення про укладення договору оренди об'єкта з  переможцем конкурсу на умовах, запропонованих конкурсною комісією та розміром орендної плати, визначеним за результатами конкурсу, або приймає рішення про вмотивовану відмову.

**РОЗДІЛ VІ.  ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ.**

6.1. Договір оренди комунального майна укладається з заявником, або переможцем конкурсу після затвердження Студениківською сільською радою.

6.2. У разі відмови переможця конкурсу від укладення договору оренди або порушення термінів укладання договору оренди комісією оголошується переможцем конкурсу наступний його учасник щодо даного об’єкту. Новим переможцем конкурсу визначається той учасник конкурсу, розмір останньої пропозиції орендної плати якого був найбільшим з пропозицій інших учасників конкурсу. Складається протокол засідання комісії по передачі майна в оренду, який затверджується на засіданні Студениківської сільської ради.

6.3. Після затвердження протокольного рішення комісії апарат Студениківської сільської ради у десятиденний термін після дати затвердження результатів конкурсу надає орендарю рішення сесії Студениківської сільської ради.

6.4. Орендодавець укладає з заявником або переможцем конкурсу договір оренди комунального майна.

6.5. Якщо суб’єкт господарювання в десятиденний термін після отримання рішення Студениківської сільської ради про затвердження протоколу  комісії не з’явився для заключення договору оренди, рішення комісії скасовується Студениківською сільською радою.

6.6. Суб’єкти оренди укладають договір оренди, керуючись чинним законодавством України, даним Положенням та приймають за основу затверджений типовий договір оренди нерухомого майна (нежитлових приміщень, будівель, споруд) комунальної власності Студениківської об’єднаної територіальної громади.

6.7. Договір оренди укладається в двох оригінальних примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному для кожної із сторін договору.

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

6.9. Істотні умови, які повинні бути враховані в договорі оренди:

- об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням його індексації);

- термін, на який укладається договір оренди;

- орендна плата з урахуванням її індексації;

- відновлення орендованого майна та умови його повернення;

- виконання зобов'язань;

- відповідальність сторін;

- страхування орендарем взятого ним в оренду майна на весь період оренди;

- обов'язки сторін щодо забезпечення благоустрою об’єкту оренди;

- обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна на весь термін дії договору оренди;

- обов'язки щодо оплати обов’язкових платежів за комунальні та інші послуги.

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

6.11. Умови договору оренди є чинними на весь строк дії договору.

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

6.13. Протягом п’яти робочих днів з моменту укладення договору оренди або розірвання договору оренди орендодавець та орендар здійснюють прийняття-передачу об’єкту оренди від орендодавця до орендаря (від орендаря до орендодавця). Для цього комісія по передачі майна в оренду проводить обстеження вказаного об’єкту та складає і підписує акт прийняття-передачі за участю орендаря або його уповноваженого представника.

**РОЗДІЛ VІІ. ТЕРМІН  ДІЇ  ДОГОВОРУ  ОРЕНДИ.**

7.1. Термін договору оренди остаточно визначається рішенням сесії Студениківської сільської ради.

7.2. У разі відсутності письмового повідомлення (заяви) від однієї із сторін іншій стороні про припинення або зміну умов оренди протягом одного місяця після закінчення терміну дії договору, за умови належного виконання з боку Орендаря умов договору оренди, такий договір вважається пролонгованим (продовженим) на той самий термін і на тих самих умовах.

7.3. 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 провадиться оцінка об’єкта оренди.

7.4. Після закінчення терміну договору оренди орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за договором, має переважне право, за інших рівних умов, на укладення договору оренди на новий термін, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб його власника. У разі якщо власник має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, він повинен письмово попередити про це орендаря не пізніше ніж за десять днів до закінчення терміну договору.

7.5. Одностороння відмова від договору оренди не допускається.

7.6. Орендні відносини припиняються в разі:

- закінчення строку дії договору оренди;

- приватизації об'єкта оренди, в тому числі з боку орендаря,  або  за  його  участю;

- банкрутства орендаря;

- знищення об'єкта оренди;

- використання об’єкту, що орендується за нецільовим призначенням.

7.7. Договір оренди може бути розірвано за погодженням сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірвано за рішенням суду у разі невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених чинним законодавством України та даним Положенням.

**РОЗДІЛ VІІІ. ОРЕНДНА  ПЛАТА ТА ПОРЯДОК ЇЇ НАРАХУВАННЯ.**

8.1. Орендна плата нараховується з розрахунку фактичної вартості об’єкта оренди, визначеної шляхом проведення незалежної оцінки, враховуючи орендну ставку та індекс інфляції.

8.2. Вартість об’єкту оренди визначається шляхом здійснення незалежної оцінки.

8.3. Оцінка обов’язково проводиться перед укладанням договору оренди та перед продовженням (поновленням) договору оренди у разі, коли на момент продовження дії такого договору остання оцінка об’єкта оренди була проведена більш як три роки тому.

8.4. Передбачені цим Положенням послуги з проведення незалежної оцінки об’єкта оренди та рецензію оплачує орендар.

8.5. Період між датою незалежної оцінки і датою початку дії договору оренди не може перевищувати 6 місяців, якщо тільки менший термін не передбачено законодавством України чи звітом з незалежної оцінки.

8.6. У разі, коли для розрахунку орендної плати не передбачене проведення незалежної оцінки нерухомого майна, здійснюється стандартизована оцінка зазначеного майна.

8.7. Для стандартизованої оцінки нерухомого майна виконавчим комітетом Студениківської сільської ради, утворюється комісія, яка проводить оцінку майна за залишковою вартістю на підставі даних бухгалтерського обліку. Результати  проведення стандартизованої оцінки оформлюються актом оцінки.

8.8. Нарахування орендної плати проводиться з моменту підписання акту приймання-передачі, тобто фактичного вступу орендаря в користування майном на правах оренди.

8.9. Орендодавець щомісячно нараховує орендну плату і повідомляє орендаря про термін і суму сплати за орендоване приміщення.

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

8.11. У разі визначення орендаря на конкурсних засадах орендна плата розрахована відповідно до Методики розрахунку орендної плати  застосовується як стартова, а її розмір може бути збільшено за результатами такого визначення.

8.12. До орендної плати не включається плата за комунальні послуги, послуги зв’язку, витрати на утримання орендованого майна. Такі витрати сплачуються орендарем окремо від орендної плати на підставі окремо укладених договорів та угод.

8.13. Розрахунок орендної плати за цілісний майновий комплекс, нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення нежитлового призначення), інше окреме індивідуально визначене майно, розраховується у такій послідовності: визнається розмір річної орендної плати. На основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за перший місяць оренди, яка фіксується у договорі оренди. З урахуванням розміру орендної плати за перший місяць розраховується розмір орендної плати за наступні місяці оренди.

8.14. В разі, якщо термін дії договору оренди менший (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.

8.15. При передачі комунального майна в оренду може бути передбачене збільшення розміру орендної плати в наступних випадках:

- при оголошенні про наміри передачі комунального майна в оренду;

- при оголошенні конкурсу на оренду;

- за умови подання учасником конкурсу збільшеного розміру орендної плати.

8.16. Розмір річної орендної плати за оренду окремого індивідуально визначеного майна (крім об’єктів нерухомості) встановлюється за згодою сторін з урахуванням орендних ставок за використання нерухомого комунального майна Студениківської об’єднаної територіальної громади, затверджених рішенням Студениківської сільської ради.

8.17. Витрати на утримання переданих в оренду одночасно кільком орендарям об’єктів нерухомості та прилеглої до них території розподіляються між користувачами (орендарями) залежно від розміру, пропорційно займаної площі та наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, каналізації за спеціальними рахунками відповідних комунальних підприємств та енергопостачальних організацій, а в неподільній частині – лише пропорційно розміру займаної орендарями загальної площі.

8.18. Термін внесення орендної плати визначається договором оренди.

8.19. Стягнення заборгованості по орендній платі проводиться в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

8.20. Орендна плата встановлюється лише у грошовій формі.

8.21. Розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї із сторін у разі зміни цін і тарифів та в інших випадках, передбачених законодавчими актами України.

8.22. Орендар зобов’язаний вносити орендну плату своєчасно і у повному обсязі.

8.23. Кошти, одержані від оренди комунального майна, використовуються у відповідності до вимог чинного законодавства України та рішень Студениківської сільської ради.

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

**Сільський голова М.О.Лях**