

КРАМАТОРСЬКА МІСЬКА РАДА

РІШЕННЯ

від №
м. Краматорськ

Про затвердження Положення про порядок передачі в оренду майна комунальної власності та Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади м. Краматорська

З метою врегулювання орендних відносин та підвищення ефективності використання майна комунальної власності територіальної громади м. Краматорська, керуючись ст. ст. 26, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про оренду державного та комунального майна»,

міська рада

В И Р І Ш И Л А:

1. Затвердити Положення про порядок передачі в оренду майна комунальної власності (додаток 1) та Методику розрахунку і порядку використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади м. Краматорська (додаток 2).

2. Дане рішення набирає чинності з моменту оприлюднення його в міській газеті «Краматорська правда».

3. Визнати таким, що втратили чинність рішення міської ради «Про затвердження Положення про порядок передачі в оренду майна комунальної власності м. Краматорська та Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади м. Краматорська» від 13.07.2011 № 7/VI-12 та рішення міської ради «Про внесення змін та доповнень до Положення про порядок передачі в оренду майна комунальної власності м. Краматорська та Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади м. Краматорська» від 20.12.2012 № 22/VI-61.

4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на Фальченко С.Р. – заступника міського голови.

Міський голова

А.В. Панков

ПОЛОЖЕННЯ

про порядок передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади м.Краматорськ

1. Загальні положення

1.1. Положення про порядок передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади міста Краматорська (далі – Положення) регламентує особливості передачі в оренду майна, що є об'єктом права комунальної власності територіальної громади м. Краматорська (далі – об'єкт оренди).

1.2. Положення розроблено відповідно до Конституції України, Цивільного та Господарського кодексів України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна», та інших нормативно-правових актів.

1.3. Орендою є, засноване на договорі, строкове платне користування майном, передане Орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

1.4. Це Положення регулює організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Краматорська (далі – майно), майнові відносини між орендодавцями та орендарями щодо господарського використання майна.

2. Об'єкти оренди

2.1. Об'єктами оренди за цим Положенням є:

цілісні майнові комплекси комунальних підприємств, їх структурні підрозділи (філії, цеху, дільниці), нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення), рухоме та інше окреме індивідуально визначене майно підприємств, закладів, установ, організацій, виконавчих органів міської ради.

Цілісним майновим комплексом (далі –ЦМК) є господарський об'єкт з завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг) з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, з інженерними комунікаціями, з системою енергопостачання.

Не можуть бути об'єктами оренди майно, передача якого заборонена законодавством України та рішеннями міської ради.

3. Орендодавці

3.1. Відділ комунальних ресурсів та самоврядного контролю Краматорської міської ради (далі–Відділ) - щодо цілісних майнових комплексів комунальних підприємств територіальної громади міста Краматорська, їх структурних підрозділів та нерухомого майна, яке закріплено за комунальними підприємствами, організаціями, закладами, установами та виконавчими органами міської ради на праві господарського відання або оперативного управління, та іншого окремого індивідуально визначеного майна,

3.2. Комунальні підприємства, організації, заклади, установи та виконавчі органи міської ради - щодо нерухомого майна загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одне підприємство, установу, організацію, заклад, та іншого окремого індивідуально визначеного майна, яке закріплено за ними на праві господарського відання або оперативного управління.

4. Орендарі

Орендарями можуть бути господарські товариства, створені членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу, інші юридичні особи та громадяни України,

юридичні та фізичні 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.

5. Ініціатива щодо оренди майна та порядок реєстрації і розгляду заяв про оренду.

5.1. Ініціатива щодо оренди об'єктів комунальної власності може виходити від фізичних та юридичних осіб, які можуть бути орендарями відповідно до пункту 4 Положення, та від Орендодавців, зазначених в пункті 3 Положення.

5.2. Заява щодо оренди об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Краматорська подається до відповідного Орендодавця.

5.3. Заява повинна містити такі дані:

найменування заявника (назва юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи – суб'єкта підприємницької діяльності), місцезнаходження (місце проживання), платіжні реквізити, інформація про засоби зв'язку з ними, найменування та адреса майна, яке бажає отримати в оренду, а також мета його використання, бажаний термін оренди, інші відомості на розсуд заявника.

5.4. Перелік документів, які додаються до заяви:

5.4.1. Для заявників, які є юридичними особами:

- документи, що посвідчують повноваження керівника юридичної особи (наказ, рішення зборів тощо);
- витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань;
- копії установчих документів;
- копія довідки органу статистики про включення до ЄДРПОУ;

5.4.2. Для заявників, які є фізичними особами - суб'єктами підприємницької діяльності:

- копія паспорту;
- копія реєстраційного номеру облікової картки платника податків;
- витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

Перелічені документи подаються заявником, який несе відповідальність за їх достовірність. Заява реєструється Орендодавцем за умови подачі всіх документів, передбачених цим пунктом. В іншому випадку документи повертаються особі, яка їх надала без реєстрації заяви.

5.5. За наявності ініціативи щодо оренди цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, їх структурних підрозділів, що належать до комунальної власності територіальної громади м. Краматорська, взаємовідносини з трудовим колективом та розгляд заяв регулюються Законом України «Про оренду державного та комунального майна» та іншими нормативно-правовими актами.

5.6. Орендодавець протягом 15 днів після реєстрації заяви розміщує в міській газеті «Краматорська правда» і на офіційному веб-сайті міської ради інформацію про намір передати майно в оренду, або відмовляє в укладенні договору оренди і повідомляє про це заявника.

Протягом 10 робочих днів після розміщення зазначеної інформації Орендодавець приймає заяви щодо оренди відповідного майна. Протягом трьох робочих днів після спливу терміну прийняття заяв Орендодавець своїм наказом приймає відповідне рішення за результатами вивчення попиту на об'єкт оренди. У разі, якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться і договір оренди укладається з заявником, як з єдиним претендентом. У разі надходження двох і більше заяв орендодавець оголошує конкурс на право оренди.

5.7 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 спеціалізованих 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 менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру), оголошення про намір передати майно в оренду не розміщується і договір оренди укладається з таким заявником без проведення конкурсу.

5.8. У разі неможливості вирішити питання про передачу об'єкту в оренду позитивно, Орендодавець надає заявнику мотивовану відповідь про відмову в письмовій формі протягом 15 днів після реєстрації заяви.

5.9. Орендодавець відмовляє в укладанні договору оренди майна комунальної власності у випадку:

- прийняття міською радою рішення про приватизацію об'єкта.
- прийняття рішення про укладення договору оренди майна з бюджетною установою;
- майно необхідне для власних потреб територіальної громади міста Краматорська
- є інші підстави, передбачені законом.

6. Передача комунального майна в оренду на конкурсних засадах.

6.1. За наявністю заяв про оренду майна від двох або більше фізичних чи юридичних осіб на один і той же об'єкт оренди (за умови відсутності заяв від заявників, зазначених в п.5.7 та п. 6.4 Положення), Орендар визначається на конкурсних засадах.

6.2. Передача в оренду об'єктів на конкурсних засадах, у тому числі цілісних майнових комплексів, здійснюється відповідно до Порядку проведення конкурсу на право оренди майна територіальної громади м. Краматорська.

6.3. Господарське товариство створене членами трудового колективу в статутному капіталі якого доля внесків членів трудового колективу складає більш ніж 50 відсотків, має переважне перед іншими фізичними та юридичними особами право на укладання договору оренди ЦМК підприємства, де створено це товариство.

Заява господарського товариства про намір скористуватися переважним правом на укладання договору оренди подається орендодавцю до проведення конкурсу на право оренди цього майна.

6.4 Крім випадків зазначених в п.5.7 Положення поза конкурсом в оренду передаються об'єкти комунальної власності:

- для бюджетних організацій, які утримуються за рахунок державного, обласного та міського бюджетів, виконавчих органів міської ради та комунальних підприємств, установ, організацій;
- заявнику, який приймає на себе зобов'язання по погашенню заборгованості з орендної плати попереднього орендаря;
- суб'єктам виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) в час і на період виборчої кампанії;
- в суборендне користування;
- в інших випадках, передбачених Законом.

7. Оцінка об'єкта оренди. Укладання договору оренди. Умови договору оренди.

7.1. Оцінка об'єкта оренди здійснюється відповідно до Методики, затвердженої Кабінетом Міністрів України.

7.2. Оцінка об'єкта оренди передує укладанню договору оренди об'єкта комунальної власності територіальної громади м. Краматорська.

7.3. Якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкту оренди була здійснена більш ніж три роки тому, то для продовження (поновлення) договору оренди здійснюється нова оцінка об'єкту оренди.

7.4. Порядок проведення оцінки майна регулюється Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та іншими нормативно-правовими актами з оцінки майна.

7.5. Орендодавець замовляє незалежну оцінку об'єкта оренди, забезпечує рецензування звіту з незалежної оцінки.

7.6. Висновок про вартість майна або акт оцінки нерухомого майна за наявності позитивного загального висновку рецензента про відповідність такого звіту вимогам нормативно-правових актів з питань оцінки майна затверджується Орендодавцем.

7.7. Витрати за роботу з виготовлення звіту з незалежної оцінки об'єкта оренди та рецензування цього звіту оплачує Орендар.

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

У разі передачі спору на розгляд суду договір оренди вважається укладеним з моменту набрання чинності рішенням суду про укладення договору оренди і на умовах, зазначених у ньому.

7.9. Договір оренди повинен містити істотні умови, передбачені Законом України „Про оренду державного та комунального майна”. До договору оренди, який укладається за результатами конкурсу, включаються також зобов'язання переможця конкурсу, взяті на себе відповідно до умов конкурсу.

7.10. Істотними умовами договору оренди є:

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

7.11. Договір оренди, в частині істотних умов, повинен відповідати типовому договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна комунальної власності територіальної громади м. Краматорська (додаток 1 до Положення) та типовому договору оренди цілісного майнового комплексу комунального підприємства (структурного підрозділу підприємства) (додаток 2 до Положення).

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

7.12. Умови договору оренди є чинними на весь строк дії договору, а також у разі, якщо після його укладення законодавством встановлено правила, які погіршують становище Орендаря.

7.13. Збільшення цін, тарифів, ставок є підставою для внесення змін на вимогу Орендодавця до договору оренди щодо орендної плати.

7.14. Передача об'єкта оренди Орендодавцем Орендареві здійснюється за актом прийому-передачі у строки і на умовах, визначених у договорі оренди.

7.15. Зміни та доповнення до договорів оренди проводяться за згодою сторін у письмовій формі у вигляді додаткової угоди.

7.16. Спори, які виникають у ході укладення договору оренди, вирішуються відповідно до чинного законодавства.

7.17. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни умов чи розірвання Договору.

У разі зміни власника Майна, переданого в оренду, до нового власника переходять права і обов'язки за договором оренди. Сторони можуть встановити в договорі оренди, що в разі відчуження власником об'єкта договір оренди припиняється.

7.18. Орендодавець веде облік укладених договорів і в подальшому контролює їх виконання згідно з покладеними на Орендодавця повноваженнями.

8. Орендна плата

8.1. Орендна плата встановлюється у грошовій формі та розраховується відповідно до Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна територіальної громади м. Краматорська.

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

8.3. Орендар за користування об'єктом оренди вносить орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності. Строки внесення орендної плати визначаються у договорі.

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

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

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

8.7. За несвоєчасне внесення орендної плати, Орендар сплачує пеню у розмірі подвійної облікової ставки Національного Банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожен день прострочення, включаючи дату оплати.

8.8. Стягнення заборгованості по орендній платі провадиться в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса або судовому порядку.

9. Основні обов'язки Орендаря

9.1. За договором оренди Орендар зобов'язаний використовувати об'єкт оренди за цільовим призначенням, відповідно до профілю діяльності підприємства, суб'єкта підприємницької діяльності.

9.2. Орендар зобов'язаний використовувати та зберігати орендоване майно відповідно до умов договору, запобігати його пошкодженню, псуванню.

9.3. Орендар зобов'язаний вносити орендну плату своєчасно і в повному обсязі.

9.4. Орендар зобов'язаний проводити ремонт орендованого майна протягом дії договору оренди за рахунок власних коштів, якщо інше не передбачено договором оренди.

9.5. Орендар зобов'язаний виконувати інші вимоги встановлені договором оренди.

9.6. Якщо Орендар допустив погіршення стану орендованого майна або його загибель, він повинен відшкодувати Орендодавцеві збитки, якщо не доведе, що погіршення або загибель майна сталися не з його вини.

9.7. Ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди несе Орендодавець, якщо інше не встановлено договором оренди.

9.8. Об'єкт оренди повинен бути застрахований Орендарем протягом першого місяця після укладення договору оренди. Орендар зобов'язаний постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди майно було застрахованим.

Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).

10. Ремонт об'єкта оренди

10.1. Поточний ремонт майна, переданого в оренду, проводиться Орендарем за його рахунок, якщо інше не встановлено договором.

10.2. Капітальний ремонт майна, переданого в оренду, проводиться Орендодавцем або підприємством- балансоутримувачем цього майна за його рахунок, якщо інше не встановлено договором.

10.3. Якщо орендодавець, не здійснив капітальний ремонт майна і це перешкоджає його використанню відповідно до призначення та умов договору, орендар має право:

- відремонтувати майно, зарахувавши вартість ремонту в рахунок орендної плати, або вимагати відшкодування вартості ремонту;

- вимагати розірвання договору та відшкодування збитків.

Зарахування вартості ремонту в рахунок орендної плати або відшкодування вартості ремонту здійснюється Орендодавцем за рішенням міської ради.

11. Поліпшення комунального майна. Використання амортизаційних відрахувань

11.1. Орендар має право, за погодженням з Орендодавцем, якщо інше не передбачено договором оренди, за рахунок власних коштів здійснювати реконструкцію, технічне переоснащення, поліпшення орендованого майна.

Згода на поліпшення орендованого майна надається Орендодавцем, на підставі проектно-кошторисної документації, розробленої відповідно до вимог чинного законодавства.

11.2. Орендар вправі залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від майна без заповідання йому шкоди. Якщо Орендар за рахунок власних коштів здійснив за згодою Орендодавця поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від майна без заповідання йому шкоди, Орендодавець зобов'язаний компенсувати йому зазначені кошти в межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого майна, визначеної в установленому законодавством порядку, яке відбулося в результаті таких поліпшень, якщо інше не визначено договором оренди.

11.3. Вартість поліпшень орендованого майна, зроблених Орендарем без згоди Орендодавця, компенсації не підлягає.

11.4. Амортизаційні відрахування на орендовані цілісні майнові комплекси комунальних підприємств, їх структурні підрозділи, будівлі та споруди нараховує та залишає у своєму розпорядженні Орендар.

Амортизаційні відрахування на орендовані приміщення, частини будівель і споруд та інше окреме індивідуально визначене майно нараховує та залишає у своєму розпорядженні підприємство, на балансі якого знаходиться це майно.

Амортизаційні відрахування використовуються на відновлення орендованих основних фондів.

12. Передача в суборенду

12.1. Орендар має право передати в суборенду нерухоме та інше окреме індивідуально визначене майно (окремі верстати, обладнання, транспортні засоби, нежилі приміщення тощо), якщо інше не передбачено договором оренди. При цьому строк надання майна у суборенду не може перевищувати терміну дії договору оренди.

12.2. Плата за суборенду цього майна, яку отримує орендар, не повинна перевищувати орендної плати орендаря за майно, що передається в суборенду. Різниця між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, яку отримує орендар, спрямовується до місцевого бюджету.

12.3. Передача цілісних майнових комплексів в суборенду забороняється.

12.4. Надання об'єкта комунальної власності в суборенду без погодження з Орендодавцем не дозволяється.

12.5. Питання щодо надання дозволу на передачу частини орендованого приміщення в суборендне користування вирішується Орендодавцем без оголошення конкурсу.

12.6. У разі прийняття рішення Орендодавцем укладається договір суборенди.

12.7. Надання Орендарем майна в суборенду не звільняє його від виконання умов договору оренди.

12.8. Для розгляду питання щодо суборенди до Орендодавця Орендарем надаються:

- заява Орендаря з яким укладений договір оренди.

12.9. Заява має містити такі дані:

- повна назва юридичної або фізичної особи;
- поштовий індекс, юридичну та фактичну адресу місцезнаходження;
- контактні телефони заявника;
- мета використання майна суборендарем;

12.10. До заяви додається:

- витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань;
- проект договору суборенди.

12.11. До договору суборенди застосовується ті самі положення що і до договору оренди.

13. Термін договору оренди. Припинення договору оренди.

13.1. Термін договору оренди визначається за погодженням сторін.

13.2. Одностороння відмова від договору оренди не допускається.

13.3. Договір оренди припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря);
- банкрутства орендаря;
- загибелі об'єкта оренди;
- ліквідації юридичної особи, яка була Орендарем або Орендодавцем.

13.4. 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.

13.5. У разі припинення договору оренди з обставин, зазначених вище, Орендар зобов'язаний повернути об'єкт оренди Орендодавцю за актом прийому-передачі на умова, зазначених у договорі оренди.

13.6. 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 Орендодавець має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, він повинен письмово попередити про це Орендаря не пізніше ніж за місяць до закінчення терміну договору.

14. Заключні положення

У випадках, не передбачених цим Положенням, суб'єкти орендних відносин керуються чинним законодавством України.

**Типовий договір оренди
цілісного майнового комплексу комунального підприємства
(структурного підрозділу підприємства)**

Місто _____, _____ року
(число, місяць, рік)

_____ (повна назва Орендодавця)

_____ (надалі - Орендодавець) в особі

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

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

та _____
(повна назва особи Орендаря)

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

що діє на підставі _____,
(статут, довіреність тощо)

з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування цілісний майновий комплекс _____

_____ (комунального підприємства "____"; структурного підрозділу комунального підприємства "____")

(надалі - Підприємство), склад і вартість якого визначено відповідно до наведених акта оцінки, протоколу про результати інвентаризації та _____

_____ (передавального, розподільчого)

балансу Підприємства, складеного за станом на 01 _____ 20____ р., вартість якого за актом оцінки становить _____ грн., у тому числі: основних засобів та інших необоротних матеріальних активів (без капітальних інвестицій) _____ грн., нематеріальних активів _____ грн., капітальних інвестицій (незавершеного будівництва) _____ грн.

1.2. Грошові кошти та цінні папери, з урахуванням дебіторської та кредиторської заборгованості, передаються Орендареві в користування на умовах кредитного договору, що укладається одночасно з підписанням цього Договору.

1.3. Оборотно матеріальні засоби в сумі - _____ грн. Орендар викуповує на підставі договору купівлі-продажу, що укладається одночасно з підписанням цього Договору.

1.4. Цей Договір є підставою для виникнення у разі приватизації підприємства пріоритетних прав Орендаря на довгострокову оренду земельної(их) ділянки(нок), на якій (яких) розміщене Підприємство, з наступним викупом цієї ділянки відповідно до законодавства.

1.5. Після укладення цього Договору Орендар приєднує до свого майна Підприємство в установленому порядку.

1.6. Орендар виступає правонаступником усіх прав та обов'язків реорганізованого Підприємства.

(У разі оренди структурного підрозділу Орендар виступає правонаступником прав та обов'язків комунального підприємства " " у частині активів і пасивів останнього, переданих відповідно до розподільчого балансу Підприємства).

1.7. Майно Підприємства враховується окремо від іншого майна Орендаря на окремому балансі з зазначенням того, що це майно є орендованим.

2. Умови передачі та повернення орендованого майна Підприємства

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Підприємством у термін, указаний у договорі, але не раніше дати підписання сторонами цього Договору та акта приймання-передачі Підприємства.

2.2. Передача Підприємства в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це майно. Власником Підприємства залишається територіальна громада міста Краматорська, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Підприємства в оренду здійснюється за вартістю, визначеною в акті оцінки, складеному за Методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

2.4. Вартість майна Підприємства, яке Орендар повертає Орендодавцю (або юридичній особі, яку вкаже Орендодавець), визначається на підставі передавального балансу Підприємства та акта оцінки, складеного за даними інвентаризації на момент припинення дії цього Договору, звіреного з актом приймання-передачі Підприємства в оренду.

Орендар повертає Підприємство Орендодавцю (варіант: юридичній особі, вказаній Орендодавцем) у порядку, визначеному чинним законодавством України та цим Договором.

Підприємство вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі.

2.5. Передача Підприємства в оренду здійснюється з дотриманням прав кредиторів та заставоутримувачів Підприємства.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначена на підставі Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади м. Краматорська, затвердженої рішенням міської ради, і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку _____ 20__ р. _____ грн."

У разі якщо орендар визначений за результатами конкурсу на право оренди комунального майна, цей пункт викладається в такій редакції:

"3.1. Орендна плата визначена за результатами конкурсу на право оренди комунального майна і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку _____ 20__ р. _____ грн." (місяць)

3.2. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.

Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством України.

3.3. Орендна плата у повному обсязі перераховується орендарем до міського бюджету.

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

3.5. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується до бюджету, відповідно до чинного законодавства України, з урахуванням

пені в розмірі _____ облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості, з урахуванням індексації, за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.6. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до бюджету та/або Орендодавцю, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин - поверненню Орендарю.

3.7. Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку у розмірі, не меншому, ніж орендна плата за базовий місяць, який вноситься в рахунок орендної плати за останній місяць (останні місяці) оренди.

Якщо договір оренди укладено на строк, менший ніж один місяць, вноситься завдаток у розмірі орендної плати за цей строк.

4. Використання амортизаційних відрахувань

4.1. Амортизаційні відрахування на орендоване майно Підприємства залишаються в розпорядженні Орендаря і використовуються для відновлення основних фондів.

4.2. Поліпшення орендованого майна Підприємства, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю територіальної громади.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

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

5.2. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату до міського бюджету.

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

5.4. Своєчасно здійснювати капітальний, поточний та інші види ремонтів орендованого майна Підприємства.

5.5. Протягом місяця після укладення цього Договору застрахувати орендоване майно Підприємства в порядку, визначеному чинним законодавством, на суму, не меншу за вартість за актом оцінки.

5.6. Забезпечувати Орендодавцю доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його використанням та виконанням умов договору оренди.

5.7. Щомісяця, до _____ надавати Орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати (копію платіжного доручення з відміткою банку, що обслуговує Орендаря).

5.8. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві або підприємству, вказаному Орендодавцем, орендоване майно Підприємства, у належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або його частини) орендованого майна Підприємства з вини Орендаря.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

6.1. Самостійно визначати і здійснювати напрями господарської діяльності Підприємства в межах, визначених установчим документом (статутом та/або установчим договором/положенням) Орендаря та/або юридичної особи чи відокремленого структурного підрозділу, створених на базі переданого в оренду Підприємства.

6.2. За згодою Орендодавця продавати, обмінювати, позичати, іншим чином розпоряджатися матеріальними цінностями, які входять до складу орендованого майна Підприємства, здавати їх у суборенду і передавати свої права та обов'язки за цим Договором щодо цих цінностей іншій особі за умови, що це не спричинить зміни вартості Підприємства і не порушує інших положень цього Договору.

Матеріальні цінності і кошти, отримані від цих операцій, є власністю Орендодавця і направляються на відтворення основних фондів Підприємства.

дозволу Орендодавця вносити зміни до складу орендованого майна Підприємства, здійснювати його реконструкцію, технічне переозброєння та інші поліпшення, що зумовлюють підвищення його вартості.

6.4. У встановленому порядку з дозволу Орендодавця списувати орендоване майно Підприємства.

6.5. Самостійно розподіляти доходи, створювати спеціальні фонди (розвитку виробництва, соціально-культурних заходів тощо).

6.6. Орендар має право розпоряджатися або іншим чином передавати третім особам належні йому право оренди та інші права (повністю чи в певній частині), які впливають з цього Договору, тільки за попередньою згодою Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором або чинним законодавством України.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду цілісний майновий комплекс згідно з цим Договором за актом приймання-передачі майна, який підписується одночасно з цим Договором.

7.2. Передати Орендарю на умовах довгострокового кредиту грошові кошти у сумі _____ грн.

7.3. Продати Орендарю інші матеріальні цінності на суму _____ грн.

7.4. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованим майном Підприємства на умовах цього Договору.

7.5. 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.

Договір може визначати порядок відшкодування Орендодавцем Орендареві вартості поліпшень орендованого майна.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати виконання умов Договору та використання комунального майна, переданого в оренду за Договором.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в разі погіршення стану орендованого майна Підприємства внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

9. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

9.1. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором.

9.2. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

9.3. Спори і суперечки, які виникають з цього Договору або в зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.

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 всього терміну дії Договору, в тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено прави-ла, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати - до виконання зобов'язань.

10.3. Зміни і доповнення або розірвання цього Договору допускаються за взаємною згодою сторін. Зміни та доповнення, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншій стороні.

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

10.5. У разі припинення або розірвання Договору поліпшення орендованого майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого майна, не завдаючи йому шкоди, визнаються власністю Орендаря, а невідокремлювані поліпшення - власністю Орендодавця. Питання компенсації Орендодавцем збільшення вартості орендованого майна в результаті зазначених невідокремлюваних поліпшень вирішується відповідно до умов цього Договору та чинного законодавства.

10.6. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну цього Договору після закінчення строку його чинності протягом одного місяця, Договір підлягає продовженню на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором, з урахуванням змін у законодавстві на дату продовження цього Договору.

10.7. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:
закінчення строку, на який його було укладено;
приватизації Підприємства за участю Орендаря;
загибелі Підприємства;
достроково за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;
банкрутства Орендаря та в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством України.

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

10.9. Цей Договір укладено в 4-х (чотирьох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по два для Орендодавця і Орендаря.

11. Платіжні та поштові реквізити сторін:

Орендодавець _____
Орендар _____

12. Додатки

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

- 12.1. Розрахунок орендної плати;
- 12.2. Акт оцінки вартості майна, що передається в оренду;
- 12.3. Акт приймання-передачі орендованого майна;
- 12.4. Договір купівлі-продажу оборотних матеріальних засобів від "___" _____ 200_ р.;
- 12.5. Кредитний договір грошових коштів та цінних паперів від "___" _____ 200_ р.

Орендодавець

М. П.

Орендар

М. П.

ТИПОВИЙ ДОГОВІР
оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна комунальної власності
територіальної громади міста Краматорська

м. Краматорськ

_____ (число, місяць, рік)

_____ (повна назва Орендодавця)

реєстраційний номер облікової картки платника податків _____, місцезнаходження якого

_____ (адреса)

(надалі – “Орендодавець”) в особі

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

що діє на підставі

_____ (назва документу)

з одного боку та

_____ (повна назва особи Орендаря)

реєстраційний номер облікової картки платника податків _____, місцезнаходження якого:

_____ (адреса)

(надалі - “Орендар”) в

особі _____

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

та діє на підставі _____ іншого боку, уклали цей договір про наведене нижче :
(статуту, довіреності, тощо)

1. Предмет договору

1.1. “Орендодавець” передає, а “Орендар” приймає в строкове платне користування комунальне майно _____

_____ (повна назва об'єкта оренди)

(далі - Майно) розташоване за адресою:

загальною площею _____ м², в т. ч. на поверсі _____ м², напівпідвал _____ м², підвал _____ м², інше _____ м², що знаходиться на балансі оцінки/ незалежною оцінкою станом на “_____” _____ 200 р. і становить _____ грн.

Майно передається в оренду з метою використання

1.2. Зазначене в п.1.1. цього договору Майно передається Орендарю згідно з актом приймання-передачі, що додається до цього договору і є його невід'ємною частиною.

1.3. Стан Майна на момент укладення договору визначається в акті приймання-передачі.

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування орендованим Майном у термін,

зазначений в договорі, але не раніше дати підписання сторонами цього Договору та акту приймання-передачі Майна;

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власниками Майна залишаються територіальна громада м. Краматорська, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про оцінку майна, виконану незалежним експертом/в акті оцінки комісії відповідно до Методики.

2.4. У разі припинення цього Договору Майно повертається Орендарем Орендодавцю. Орендар повертає Майно Орендодавцю згідно акту приймання-передачі. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання сторонами акту приймання-передачі.

2.5. Обов'язок зі складання акта приймання-передачі покладається на Орендодавця.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна, що перебуває власності територіальної громади м. Краматорська, затвердженої рішенням Краматорської міської ради (або за результатами конкурсу на право оренди) і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку _____ 20_ р. _____ грн.

(місяць)

Орендна плата за перший місяць оренди _____ визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за: _____ (місяці).

Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється в порядку, визначеному чинним законодавством.

3.2. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування розміру місячної орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

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 використання.

3.4. Орендна плата перераховується Орендодавцю на розрахунковий рахунок щомісячно не пізніше 25-го числа наступного місяця.

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

3.5. Орендна плата, перерахована несвоєчасно, або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується Орендодавцем з врахуванням пені у розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожен день прострочення, включаючи день оплати.

3.6. У разі якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує штрафні санкції у розмірі 25% від суми заборгованості.

3.7. Зайва сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає в установленому порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок наступних платежів.

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

4. Використання амортизаційних відрахувань

4.1. Амортизаційні відрахування на орендовані цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурних підрозділів, будівель та споруд на орендовані приміщення та інше окреме індивідуально визначене майно нараховуються та використовуються у відповідності до законодавства про оренду.

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

комунальною власністю територіальної громади м. Краматорська.

4.3. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар подає заяву на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна. Проводити поліпшення орендар має право лише на підставі відповідного дозволу Орендодавця.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване майно відповідно до його призначення, обумовленого п. 1.1. цього Договору, та умов цього Договору.

5.2. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності.

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.

Підтримувати необхідну температуру в приміщеннях, не допускати замерзання водопровідних та каналізаційних труб, проводити необхідну вентиляцію приміщень.

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

Допускати в орендоване приміщення представника Орендодавця для обстеження приміщень на предмет їх використання, а також робітників житлово-комунальних організацій. Звільняти приміщення на період проведення ремонтних робіт.

У випадку виникнення аварійної ситуації (пожежа, пошкодження теплоенергомереж та таке інше) Орендодавець має право самостійно увійти в приміщення та в присутності понятих скласти акт розкриття приміщення.

5.5. Своєчасно здійснювати за власний рахунок капітальний, поточний та інші види ремонтів орендованого Майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого майна 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 проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень

5.6. Застрахувати, протягом місяця після укладення цього договору, орендоване Майно не менше ніж на його вартість на користь Орендодавця в порядку, визначеному законодавством. (для бюджетних установ – залишкову балансову вартість).

Надати Орендодавцю копії страхового полісу. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим.

5.7. Повернути Орендодавцеві, у разі припинення або розірвання Договору, орендоване Майно у належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

5.8. Впродовж 30 днів з моменту підписання договору укласти договори з організаціями, що обслуговують житловий фонд та постачальниками комунальних послуг (тепло-, водо-, енергоносіїв) та надати їх Орендодавцю. Своєчасно сплачувати фактичні затрати за користування комунальними та іншими послугами у розмірі та порядку, що встановлені відповідними організаціями (підприємствами та закладами міста).

5.9. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії, вимог з охорони праці, в приміщеннях, благоустрою прилеглої території згідно із законодавством.

5.10. Відшкодувати протягом місяця витрати понесені Орендодавцем чи іншим учасником конкурсу при виготовленні незалежної експертної оцінки.

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

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

5.13. Звільнити займане Майно в порядку передбаченому пунктом 11.7 цього Договору

6. Права Орендаря

Орендар має право:

- 6.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору.
- 6.2. Самостійно розподіляти доходи, отримані в результаті використання орендованого Майна.
- 6.3. Виступати замовником на виготовлення проектно-кошторисної документації та проведення необхідного ремонту з дозволу Орендодавця.
- 6.4. За згодою Орендодавця здавати Майно в суборенду.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується :

- 7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим договором за актом приймання-передачі, який підписується одночасно з цим Договором, а в разі оренди нерухомого Майна на строк не менше ніж три роки – після державної реєстрації Договору.
- 7.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися Майном на умовах цього Договору;
- 7.3. Контролювати стан об'єкта оренди та ефективність використання.
- 7.4. У разі здійснення орендарем невід'ємних поліпшень орендованого Майна орендодавець зобов'язаний здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

- 8.1. Контролювати стан, напрями та ефективність використання Майна, переданого в оренду за цим Договором.
- 8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору, або його розірвання в разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.
- 8.3. Здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.

9. Відповідальність і вирішення спорів за договором

- 9.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України та умовами цього Договору.
- 9.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване комунальне Майно.
- 9.3. Орендодавець не відповідає за майно орендаря, що знаходиться в об'єкті оренди.
- 9.4. Спори, які виникають за цим Договором або в зв'язку з ним не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.

10. Особливі умови

- 10.1. Орендар не має права передавати зобов'язання за Договором, об'єкт оренди, обладнання, інвентар повністю або частково в користування іншим організаціям, особам.
- 10.2. 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.
- 10.3. Орендар не має права укладання договорів (контрактів, угод), у тому числі про спільну діяльність, пов'язаних з будь-яким використанням орендованого Майна іншою юридичною чи фізичною особою. У разі порушення цієї умови Договору Орендодавець має право на дострокове розірвання Договору оренди в односторонньому порядку.
- 10.4. На період проведення ремонту чи переобладнання об'єкту оренди за ініціативою Орендаря він не звільняється від внесення орендної плати, плати за комунальні послуги та інших платежів.
- 10.5. Орендар за місяць письмово повідомляє Орендодавця про момент припинення використання орендованого Майна.
- 10.6. В разі наявності в приміщенні декількох орендарів, Орендар несе солідарну

відповідальність за належний технічний стан об'єкту оренди, його фасаду, прибудинкових територій, їх ремонту та благоустрою, а також приймає участь у відшкодуванні витрат і збитків (включаючи штрафні санкції), пов'язані з ремонтом та експлуатацією орендованого майна та прилеглої території.

10.7. Орендар не має права передавати орендоване майно в заставу.

11. Строк чинності, умови, зміни, розірвання та припинення договору

11.1. Цей договір укладено строком з “___” 20__ р. по “___” 20__ р. включно.

11.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку дії Договору, в 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.

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

11.4. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано рішенням господарського суду у випадках невиконання сторонами своїх зобов'язань та з інших підстав, передбачених чинним законодавством, крім випадків одностороннього розірвання договору, передбаченим Договором

11.5. У разі припинення або розірвання договору, поліпшення орендованого майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які можна відокремити від орендованого майна, не завдаючи йому шкоди, визначаються власністю Орендаря, а невідокремлювані поліпшення – власністю Орендодавця.

11.6. Невід'ємні поліпшення здійснені орендарем за рахунок власних коштів, без згоди Орендодавця компенсації не підлягають і є власністю Орендодавця.

11.7. Після закінчення строку дії Договору або в випадку дострокового розірвання орендоване Майно має бути звільнено Орендарем і передано Орендодавцю за актом приймання-передачі протягом 15 днів. Якщо орендар протягом встановленого строку не повернув орендоване Майно, то орендодавець має право комісійно опломбувати Майно до моменту підписання акту приймання-передачі та звільнення орендованого Майна, при цьому орендодавець не несе жодної відповідальності за збереження майна орендаря.

В разі використання орендованого Майна після закінчення терміну дії договору оренди Орендарем, який був належним чином повідомлений про закінчення строку дії договору оренди та небажання продовжувати договір оренди, Орендар зобов'язаний відшкодувати орендодавцю понесені ним витрати, в тому числі орендну плату, комунальні платежі та штрафні санкції, за час самовільного використання майна.

11.8. У разі звільнення Орендарем Майна без письмового попередження, а також без складання акту про повернення об'єкту оренди в належному стані Орендар несе повну матеріальну відповідальність за нанесені у зв'язку з цим збитки в повному їх розмірі та сплачує Орендодавцю.

11.9. Майно вважається повернутим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами акта приймання-передачі.

11.10. Чинність цього договору припиняється внаслідок :

- закінчення строку, на який його було укладено,
- приватизації об'єкту оренди Орендарем (за участю Орендаря), з моменту набуття права власності Орендарем на орендоване приміщення,
- загибелі об'єкту оренди,
- банкрутства Орендаря,
- ліквідації або реорганізації юридичної особи орендаря, якщо в установчих документах не зазначено правонаступництво,
- достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням суду.
- в інших випадках, прямо передбачених законодавством України.

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

11.12. Цей Договір укладено в 2-х (двох) примірниках, кожен з яких має однакову юридичну

силу, по одному для Орендодавця та Орендаря.

12. Юридична адреса та реквізити сторін

“Орендодавець”: _____

місце знаходження: _____

ідентиф.код ЄДРПОУ _____ Контактні телефони _____

р/р № _____ МФО _____ Банк _____

“Орендар”: _____

місце знаходження: _____

ідентиф.код ЄДРПОУ _____ Контактні телефони _____

р/р № _____ МФО _____ Банк _____

Додатки

Додаток 1: акт приймання-передачі орендованого майна;

“ОРЕНДОДАВЕЦЬ”

“ОРЕНДАР”

М.П.

М.П.

Методика
розрахунку і порядок використання плати за оренду майна комунальної власності
територіальної громади м. Краматорська

1. Методика розрахунку і порядок використання плати за оренду майна комунальної власності територіальної громади м. Краматорська (далі – Методика), визначає порядок розрахунку та використання плати за оренду цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, їх структурних підрозділів, нерухомого, рухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна, що є комунальною власністю територіальної громади міста (далі – Майно).
2. Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між Орендодавцем та Орендарем.
3. При розрахунку орендної плати за майно комунальної власності територіальної громади м. Краматорська застосовуються орендні ставки за використання цілісних майнових комплексів державних підприємств та орендні ставки за використання нерухомого державного майна, які затверджені Постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 зі змінами та доповненнями.
4. У разі визначення Орендаря на конкурсних засадах орендна плата, розрахована за цією Методикою, застосовується як стартова, а її розмір може бути збільшено за результатами такого визначення.
5. До плати за оренду нерухомого та іншого індивідуально визначеного майна не включаються витрати на утримання орендованого майна та комунальні послуги. Ці витрати сплачуються Орендарем окремо згідно з встановленими розрахунками відповідними підприємствами, організаціями. Витрати на утримання нерухомого майна, зданого в оренду одночасно кільком підприємствам, організаціям, установам та утримання прибудинкової території розподіляються між ними залежно від наявної кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання та водовідведення і сплачуються згідно з рахунками за надані відповідні послуги, а в неподільній частині – пропорційно розміру займаної підприємствами, організаціями, установами загальної площі.
6. Укладенню договору оренди передують оцінка об'єкта оренди. Незалежна оцінка вартості об'єкта оренди повинна враховувати стан об'єкта, його місцезнаходження, забезпеченість інженерними мережами, наявність доріг, громадського транспорту та іншої інфраструктури. Результати незалежної оцінки є чинними протягом 6 місяців від дня її проведення, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.
7. Орендна плата за цією Методикою розраховується у наступній 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.
8. У разі коли термін 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.

9. Розмір річної орендної плати за користування цілісним майновим комплексом комунального підприємства визначається за формулою:

$$\text{Опл} = \frac{(\text{Воз} + \text{Внм}) \times \text{Сор.ц}}{100}$$

де Опл - розмір річної орендної плати, грн.; Воз - вартість основних засобів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, гривень; Внм - вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, гривень; Сор.ц - орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів державних підприємств, визначена згідно з додатком 1 до Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 зі змінами та доповненнями.

10. 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 від вартості орендованого майна за результатами незалежної оцінки.

11. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 14 цієї Методики) розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$\text{Опл} = \frac{\text{Вп} \times \text{Сор}}{100}$$

де Вп - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.; Сор – орендна ставка, визначена згідно з додатком 2 до Методики розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.1995 № 786 зі змінами та доповненнями.

12. Якщо орендоване нежитлове приміщення є частиною будівлі (споруди), то вартість такого приміщення визначається безпосередньо або пропорційно вартості будівлі (споруди) в цілому за формулою:

$$\text{Вп} = \text{Вб} : \text{Пб} \times \text{Пп},$$

де Вп – вартість орендованого приміщення, яке є частиною будівлі (споруди), грн.; Вб – вартість будівлі (споруди) в цілому визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.; Пп – площа орендованого приміщення, кв. м; Пб – площа будівлі (споруди) в цілому, кв. м.

13. До розміру орендної плати за перший місяць оренди включається сума компенсації земельного податку, яка розраховується за формулою:

$$\text{К з.п.} = (\text{П з.д.} \times \text{Д} \times 1\%) : 12, \text{ де}$$

К з.п. – сума компенсації земельного податку, грн.; П з.д. – площа земельної ділянки під орендованим об'єктом, кв.м; Д – грошова оцінка земельної ділянки, грн.

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

$$\text{Опл.міс.} = (\text{Опл.:} 12 + \text{Кз.н.}) \times \text{Ід.о.} \times \text{Ім}, \text{ де}$$

Опл – річна орендна плата, визначена за цією Методикою, грн.;

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

Ім – індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати,

К з.н. – компенсація земельного податку.

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.

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

Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється в порядку, визначеному чинним законодавством.

14. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними установами, організаціями, які утримуються за рахунок державного, обласного та міського бюджетів, комунальними підприємствами, виконавчими органами міської ради, державними та комунальними закладами охорони здоров'я, музеями, які утримуються за рахунок державного, обласного та міського бюджетів, Пенсійним фондом України та його територіальними органами, державними та комунальними телерадіоорганізаціями, редакціями державних та комунальних періодичних видань та періодичних видань, заснованих об'єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, навчальними закладами, трудовими і журналістськими колективами, підприємствами зв'язку, що їх розповсюджують, Товариством Червоного Христа України та його місцевими організаціями, асоціаціями органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом, а також інвалідами з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування, та за оренду їдалень та буфетів в загально-освітніх навчальних закладах, які використовуються для забезпечення харчування школярів, становить 1 гривню.

Індексація річної орендної плати 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.

14. Орендна плата перераховується щомісяця не пізніше 25 числа наступного за звітним місяцем. Якщо 25 число випадає у святковий чи вихідний день, останнім днем оплати вважається попередній робочий день до святкового чи вихідного.

Сума орендної плати зайво або помилково перерахована орендодавцеві, зараховується в рахунок наступних платежів або повертається платникові в 5 денний термін з дня надходження його письмової заяви.

Витрати на утримання нерухомого майна, зданого в оренду одночасно кільком підприємствам, організаціям, і прибудинкової території, розподіляються між ними залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, каналізації за спеціальними рахунками, а в неподільній частині - пропорційно розміру займаної підприємствами, організаціями загальної площі.

15. Пеня та штрафні санкції за порушення термінів сплати орендної плати визначаються договором у відповідності до чинного законодавства.

16. У разі здачі в оренду нерухомого майна одночасно кільком орендарям, орендна плата приміщень загального користування встановлюється пропорційно займаній площі кожним орендарем.

17. У разі коли Орендодавцем комунального майна є відділ комунальних ресурсів та самоврядного контролю Краматорської міської ради, орендна плата спрямовується:

за цілісні майнові комплекси комунальних підприємств - до міського бюджету;

за нерухоме майно комунальних підприємств, установ, закладів, організацій - 70 відсотків орендної плати до міського бюджету, 30 відсотків комунальному підприємству, установі, закладу, організації, на балансі яких перебуває це майно;

У разі коли Орендодавцем комунального майна є комунальні підприємства, організації, установи, заклади орендна плата спрямовується:

за окреме індивідуально визначене майно підприємства, установи, організації, закладу (крім нерухомого) - підприємству, установі, організації, закладу;

за цілісний майновий комплекс структурного підрозділу підприємства, установи, організації, закладу, нерухоме майно:

- 70 відсотків орендної плати - комунальному підприємству, установі, організації, закладу.

- 30 відсотків - до міського бюджету.

18. Розмір плати за суборенду нерухомого, рухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна розраховується в порядку, встановленому цією Методикою для розрахунку розміру плати за оренду зазначеного майна.

Нарахування орендної плати за суборенду здійснюється Орендарями. У разі, якщо плата за суборенду перевищує розмір орендної плати, різниця між ними перераховується до міського бюджету.

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.

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.

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

19. Орендарі, які здійснюють за згодою Орендодавця реконструкцію або капітальний ремонт орендованого майна, визначеного проектно-кошторисною документацією на такі роботи, здійснюють орендну плату в розмірі, встановленому умовами договору оренди.