

КРАМАТОРСЬКА МІСЬКА РАДА

РІШЕННЯ

від №
м. Краматорськ

Про внесення змін та доповнень до Положення про порядок передачі в оренду майна комунальної власності та Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду комунальної власності територіальної громади м. Краматорська, затверджених рішенням Краматорської міської ради від 13.07.2012 № 7/VI-12

З метою впорядкування орендних відносин, відповідно Закону України “Про оренду державного та комунального майна”, Закону України “Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності”, враховуючи рекомендації постійної комісії з питань житлово-комунального господарства, приватизації та комунальної власності, впровадження енергозберігаючих технологій, керуючись ст.ст. 26, 59, 60 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”,

міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Внести зміни та доповнення до Положення про порядок передачі в оренду майна комунальної власності територіальної громади м. Краматорська, затвердженого рішенням Краматорської міської ради від 13.07.2012 № 7/VI-12:

1.1. в підпункті 5.2.1 пункту 5.2. замінити слова «копію свідоцтва про державну реєстрацію» на «копія виписки або витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців»;

1.2. в підпункті 5.2.2 пункту 5.2. замінити слова «копію свідоцтва про реєстрацію фізичної особи, як суб'єкта підприємницької діяльності» на «копія виписки або витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців»;

1.3. Пункт 5.3. виключити;

1.4. Пункт 7.4. викласти в новій редакції:

«Договори оренди повинні відповідати типовому договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого, або іншого) майна, що належить до 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).»

1.5. Доповнити Положення додатком 2 «Типовий договір оренди цілісного майнового комплексу комунального підприємства (структурного підрозділу підприємства)».

2. Внести зміни до Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду комунальної власності територіальної громади м. Краматорська, затвердженої рішенням Краматорської міської ради від 13.07.2012 № 7/VI-12.:

2.1. Пункт 12 викласти в новій редакції:

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

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

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.

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

2.2. Пункт 14 викласти в новій редакції:

«Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними організаціями, які утримуються за рахунок державного, обласного та міського бюджетів, комунальними підприємствами, відділами виконавчого комітету, державними та комунальними закладами охорони здоров'я, які утримуються за рахунок державного, обласного та міського бюджетів, державними та комунальними телерадіоорганізаціями, редакціями державних та комунальних 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 становить 1 гривню.

Індексація річної орендної плати проводиться один раз на рік на підставі річних індексів інфляції у строки, визначені договором оренди.»

2.3. Абзац перший пункту 15 викласти в новій редакції:

«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.»

2.4. Пункт 18 викласти в новій редакції:

«У разі коли орендодавцем комунального майна є управління житлового та комунального господарства Краматорської міської ради, орендна плата спрямовується до міського бюджету -100%.

У разі коли орендодавцем комунального майна є комунальні підприємства, організації, установи або заклади, надходження коштів від оренди розподіляється наступним чином:

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 - комунальному підприємству, установі, організації, закладу;
- 30 відсотків - до міського бюджету.»

2.5. Пункт 20 виключити.

3. Дане рішення набуває чинності з моменту його опублікування в міській газеті „Краматорська правда”.

4. Управлінню житлового та комунального господарства (Гончаренко) провести з 01.11.2013 по 01.12.2013 повторне відстеження результативності даного рішення.

5. Контроль за виконанням даного рішення покласти на Безсонного А.О. – заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради.

Секретар міської ради

А.М. Борсук

Додаток 2 до Положення про порядок передачі
в оренду майна комунальної власності
територіальної громади м.Краматорська

ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ
цілісного майнового комплексу комунального підприємства
(структурного підрозділу підприємства)

м. Краматорськ

_____ (число, місяць, рік)

_____ (повна назва Орендодавця)

ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____, 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)

ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____, 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 цілісний майновий комплекс

_____ (комунального підприємства "____"; структурного підрозділу комунального підприємства "____")
(надалі - Підприємство), склад і вартість якого визначено відповідно до акта оцінки,
протоколу про результати інвентаризації та

_____ (передавального, розподільчого)

балансу Підприємства, складеного за станом на 01__200_ р.,
вартість якого становить _____ грн., у тому числі: основні фонди за залишковою
вартістю _____ 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. Оборотної 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.

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, 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 заставотримувачів Підприємства.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати, затвердженої рішенням міської ради, і становить без ПДВ за перший місяць оренди - _____ грн.

(місяць, рік)

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

У разі, якщо неможливо зробити розрахунок орендної плати за перший місяць оренди (у зв'язку з відсутністю даних про індекс інфляції), цей пункт викладається в такій редакції:

"3.1. Орендна плата визначається на підставі Методики розрахунку орендної плати, затвердженої рішенням міської ради, і становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку (останній місяць, по якому є інформація про індекс інфляції) - _____ грн.

(місяць, рік)

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

Орендна плата за перший місяць оренди - _____ визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекси інфляції за _____".

(місяці, роки)

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

3.3. Орендна плата перераховується до місцевого 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 та Орендодавцю у визначеному пунктом 3.3 співвідношенні, 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. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла до бюджету та/або Орендодавцю, підлягає в установленому порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок наступних платежів.

3.7. Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати забезпечуються у вигляді:

(авансової оплати в розмірі не менше ніж орендна плата за ____ місяці;
застави майна або майнових прав; банківської гарантії).

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 місцевого бюджету.

У разі оренди структурного підрозділу по договору, де орендодавцем є підприємство, цей пункт викладається в такій редакції:

"5.2. Своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату до державного бюджету (30 %) та Орендодавцю (70 %)".

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 на суму не меншу за його балансову вартість на користь Орендодавця, в порядку, визначеному чинним законодавством.

5.6. Щомісяця, до 12 числа, надавати Орендодавцеві інформацію про перерахування орендної плати (копію платіжного доручення з відміткою банку, що обслуговує Орендаря).

5.7. 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.

6.3. З 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 перешкождали 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 наявність, стан, напрями та ефективність використання державного 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 у 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 цього 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.

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 іншої сторони.

10.4. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано 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 арбітражного 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

Орендар