

**Б У Б Н І В С Ь К А С І Л Ь С Ь К А Р А Д А**

**ВОЛОДИМИР-ВОЛИНСЬКОГО РАЙОНУ ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**Р І Ш Е Н Н Я**

27 вересня 2011 року село Бубнів № 10/4

Про оренду нерухомого майна спільної власності

територіальних громад населених пунктів сільської ради

Відповідно до пункту 31 частини першої ст.26 та п.5 ст.60 Закону України « Про місцеве самоврядування в Україні »,ч.7 ст.9,ч.2 ст.19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна »,

сільська рада В И Р І Ш И Л А :

1.Затвердити :

1.1.Положення про оренду нерухомого майна спільної власності

територіальних громад населених пунктів сільської ради ( далі –Положення ) згідно з додатком №1.

1.2.Методику розрахунку і порядок використання орендної плати за користування майном спільної власності територіальних громад населених пунктів сільської ради (далі - Методика) згідно з додатком №2.

2.Контроль за виконанням даного рішення покласти на сільського голову

Романюка О.П.

Сільський голова О. РОМАНЮК

ДОДАТОК № 1

# **ПОЛОЖЕННЯ**

**про оренду нерухомого майна спільної власності**

**територіальних громад сіл ради**

**1. Загальні положення**

1.1. Це Положення розроблене у відповідності до Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні» , «Про оренду державного та комунального майна», «Про власність», інших законодавчих актів, нормативно-правових актів сільської ради.

Положення застосовується при укладанні договорів оренди цілісних майнових комплексів підприємств , їх структурних підрозділів, нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень) та окремого майна підприємств, установ , організацій, які перебувають у спільній власності територіальних громад сіл сільської ради, підстави та умови його передачі в оренду, регулює організаційні та майнові відносини між орендодавцем та орендарем.

1.2. При наданні в оренду цілісних майнових комплексів, нерухомого майна (будівель, споруд, приміщення) є обов’язковою передача орендарю у користування земельних ділянок, на яктих вони розташовані у порядку і на умовах , визначених законодавством .

1.3. Умовою надання в оренду приміщення, яке підлягає реконструкції (відновленню, капітальному ремонту) може бути зобов’язання Орендаря щодо їх проведення в установленому порядку та визначених договором оренди умовах і строках.

1.4. Орендодавці :

Орендодавцем майна виступає його балансоутримувач, а вокремих випадках – сільська рада.

1.5. Орендарі :

Орендарями можуть бути юридичні та фізичні особи , які бажають укласти договір оренди комунального майна.

**2.Укладення договору оренди**

*Договір оренди*-це угода з орендодавцем, яка укладається у відповідності до норм чинного законодавства та цього Положення і є підставою виникнення відносин оренди між сторонами.

2.1.Умови договору оренди комунального майна.

2.1.1.Істотними умовами договорів оренди майна є умови,які визначені Законом України « Про оренду державного і комунального майна», а саме :

- об'єкт оренди;

- термін, на який укладається договір оренди;

- орендна плата з урахуванням її індексації ( визначена на конкурентних засадах, або у відповідності до Методики);

- відновлення орендованого майна та його повернення;

- виконання зобов'язань;

- відповідальність сторін;

- страхування Орендарем взятого ним в оренду майна;

- обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

Якщо договір оренди укладено на термін один рік або більше одного року він підлягає нотаріальному посвідченню.

Крім того, істотними умовами також можуть бути ті всі умови, щодо яких сторонами досягнуто згоди.

2.1.2. За згодою сторін відповідно до чинного законодавства України можуть бути передбачені й інші умови.

2.2. Підстави передачі в оренду майна та порядок укладання договорів оренди:

2.2.1. Договір оренди укладається між Орендодавцем і Орендарем в письмовій формі .

2.2.2. Договір оренди підписується уповноваженою Орендодавцем особою та Орендарем , або уповноваженою ним особою, яка має належним чином оформлені документи на право підпису (укладання) договору оренди.

2.2.3. Відповідальність сторін визначається при укладанні договору оренди. За невиконання сторонами обов’язків за договором оренди або у інших випадках, передбачених чинним законодавством, сторони несуть відповідальність у свстановленому законодавчими актами України та договором оренди порядку.

2.2.4. До договору ореди майна додається:

- акт прийому-передачі об'єкта оренди;

- розрахунок орендної плати;

- при здачі в оренду цілісного майнового комплексу – інші документи.

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

2.2.6.Передача об’єкту оренди здійснюється в терміни, визначені в договорі оренди, і оформляється актом прийому-передачі, який підписують представники орендодавця та орендаря.

2.2.7. Договір оренди укладається на термін , визначений органом, який прийняв рішення про надання в оренду даного об’єкта .

2.2.8. Після закінчення терміну договору оренди, орендар, який належним чином виконував свої обов'язки має переважне право, за інших рівних умов, на продовження договору оренди на новий термін.

Застосування переважного права відбувається за рівності всіх інших умов.

2.2.9. Зміни та доповнення до договору оренди вносяться тільки в письмовій формі у порядку, встановленому чинним законодавством.

Одностороннє внесення змін до договору оренди не допускається.

2.2.10. У випадках незгоди орендаря чи орендодавця на продовження дії договору оренди, сторони письмово повідомляють одна одну про це, але не пізніше як в місячний термін до дня закінчення дії договору оренди. У такому випадку орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві майно, яке було йому передано в терміни, встановлені договором оренди.

3. Облік та контроль за використанням майна, зданого в оренду.

3.1. Облік та загальний контроль за використанням майна, зданого в оренду, здійснює структурний підрозділ сільської ради відповідно до покладених на нього завдань та функцій.

Контроль за виконання умов договорів оренди комунального майна покладається на Орендодавця. У разі невиконання або неналежного виконання Орендарями своїх обов'язків згідно договорів оренди, Орендодавець комунального майна зобов'язаний вживати заходів, щодо дострокового розірвання договорів оренди на підставах та в порядку, встановлених чинним законодавством України.

3.2. Персональну відповідальність за передачу в оренду майна та дотримання умов договору несуть Орендодавець, керівники підприємств, установ, організацій, на балансі яких перебуває орендоване майно.

**3. Орендна плата**

3.1. Орендна плата є платежем, який вносить Орендар на вказані орендодавцем рахунки незалежно від наслідків власної господарської діяльності.

Розрахунок орендної плати та орендна плата за орендовані нежитлові приміщення здійснюється відповідно до Методики розрахунку і порядку використання орендної плати за використання майном спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст області, затвердженої цим рішенням.

3.2. Термін внесення орендної плати визначається у договорі.

3.3.Орендна плата встановлюється, як правило в грошовій формі. Залежно від специфіки виробничої діяльності орендаря за потребою орендодавця, орендна плата, за згодою сторін може оформлятися у грошово-натуральній формі шляхом передачі орендодавцеві товарів, виконаних робіт, надання послуг.

3.4. Розмір орендної плати може бути змінено за погодженням сторін в порядку, визначеному чинним законодавством. Одностороння зміна розміру орендної плати однією із сторін не допускається. Не вважається односторонньою зміною розміру орендної плати її коригування на індекс інфляції відповідно до методики.

3.5. За несвоєчасне внесення орендної плати Орендар сплачує пеню у відповідності до умов договору. Несплата орендної плати в повному обсязі протягом трьох місяців з дня закінчення строку платежу є підставою для дострокового розірвання договору оренди.

Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується з урахуванням пені від суми заборгованості на дату нарахування пені, з урахуванням індексації, за кожен день прострочення, включаючи день оплати.

**4. Суборенда.**

4.1. Орендар має право надавати в суборенду майно тільки за погодженням з сільським головою. Порушення даних вимог є підставою дострокового припинення договору оренди майна в порядку, встановленому чинним законодавством .

4.2. Для отримання дозволу на передачу в суборенду майна орендар зобов’язаний звернутись у сільську раду із заявою довільної форми.

**5. Право власності.**

5.1. Передача майна в оренду не припиняє права власності територіальної громади сіл сільської ради на це майно .

5.2. У разі припинення або розірвання договору оренди здійснені Орендарем за рахунок власних коштів поліпшення, які можна відокремити від орендованого майна на завдаючи йому шкоди, визначаються власністю Орендаря. Орендодавцем збільшення вартості орендованого майна в результаті зазначених невідокремлюваних поліпшень вирішується відповідно до умов договору оренди та чинного законодавства.

**6. Правові наслідки припинення або розірвання договору оренди**

6.1. Одностороння відмова від договору оренди не допускається.

6.2. Договір оренди може бути припинений у випадку:

- загибелі об'єкта оренди;

- приватизації об'єкту оренди Орендарем;

- закінчення строку, на який договір було укладено;

- взаємної згоди сторін;

- за рішенням суду з підстав передбачених законодавством України;

- банкрутство Орендаря;

- інших підстав, передбачених законодавством або договором.

6.3. У разі розірвання договору оренди, закінчення строку його дії та відмови у його продовженні або його банкрутства Орендар зобов'язаний повернути Орендодавцеві об'єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди.

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

**7. Проведення поліпшень орендованого майна.**

7.1. Орендар з дозволу Орендодавця , та за погодженням з сільською радою може вносити зміни до складу орендованого майна, проводити його реконструкцію , технічне переозброєння, що зумовлює підвищення його вартості, тобто проводити поліпшення орендованого майна, за умови виготовлення відповідної проектно-кошторисної документації та узгодження її з відділом містобудування та архітектури РДА.

Орендар вправі, без згоди Орендодавця залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від майна без запобігання йому шкоди. Якщо Орендар за рахунок власних коштів здійснив за згодою Орендодавця та з погодженням в сільській раді поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від майна без заподіяння йому шкоди, Орендодавець зобов’язаний компенсувати йому зазначені втрати, в межах суми приросту вартості орендованого майна в результаті таких поліпшень, якщо інше не передбачено договором оренди.

7.2. Вартість поліпшення орендованого майна, які не можна відокремити без шкоди для майна, зроблених Орендарем без згоди Орендодавця, компенсації не підлягає.

**8. Заключні положення**

8.1. Ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди несуть сторони у порядку, встановленому законодавчими актами України та договором оренди.

8.2. При вирішенні всіх інших питань, що неврегульовані даним Положенням, сторони керуються діючими законодавчими актами України.

ДОДАТОК № 2

**Методика**

**розрахунку і порядку використання орендної плати за користування майном спільної власності територіальних громад сіл ради.**

1. Ця Методика встановлює порядок розрахунку та використання орендної плати за користування майном спільної власності територіальних громад сіл сільської ради.

Орендна плата є платежем, який вносить Орендар незалежно від наслідків своєї господарської чи іншої діяльності.

2. Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між Орендодавцем та Орендарем, але орендна плата повинна бути не меншою від зазначеного в додатку № 1 до цієї Методики.

За наявності заяв на оренду приміщень від двох або більше фізичних чи юридичних осіб Орендар, згідно із Законом України «Про оренду державного та комунального майна», визначається в обов'язковому порядку на конкурсних засадах. Умовами конкурсу може бути передбачено більший розмір орендної плати, який фіксується в договорі оренди за перший місяць оренди.

3. В окремих випадках за рішенням сільської ради об'єкт може передаватися в безоплатне користування або з встановленням пільг по сплаті орендної плати.

4. Орендна плата за цією Методикою розраховується без врахування непрямих платежів – податку на додану вартість. Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному чинним законодавством.

5. У разі, коли термін оренди менший чи більший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховуються добова, ав разі необхідності – на основі добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата.

6. Орендна плата при переукладанні договору оренди, передачі об'єкта в оренду розраховується у такій послідовності;

- визначається розмір місячної орендної плати, яка фіксується в договорі оренди. З урахуванням розміру орендної плати за перший місяць оренди розраховується розмір орендної плати за наступний період.

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

7. Розмір орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними організаціями, установами – одна гривня за 1 кв. м. в рік.

8. Розмір річної орендної плати у разі оренди окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого) встановлюється за згодою сторін, але не менше як 5 відсотків початкової вартості орендованого майна. Орендодавець здійснює експертну оцінку орендованого майна, що передається в оренду, у разі його повного зносу.

9. Терміни внесення орендної плати встановлюються не пізніше 5 числа наступного місяця, за який проводиться оплата. Штрафні санкції, щодо порушення цих термінів визначаються договором у відповідності до чинного законодавства.

10. Орендна плата зараховується на спеціальний рахунок установи, організації , на балансі яких перебуває це майно і використовується на утримання установи.

11. До орендної плати не включаються і сплачуються окремо витрати на утримання орендованого майна, включаючи експлуатаційні витрати, а також вартість інших послуг ( тепловодопостачання , каналізація, енергопостачання, тощо) , які згідноз договором оренди, надаються Орендодавцем.

Додаток

до Методики розрахунку і порядку використання

орендної плати, за користування майном спільної

власності територіальних громад сіл сільської

ради

**Орендна плата за використання нерухомого майна, що**

**є спільною власністю територіальних громад сіл сільської ради за 1 кв.м.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Використання приміщень за функціональним призначенням | Щомісячна орендна плата в грн. за 1 кв.м. орендованої площі |
| 1. | Органи управління (офіси) підприємств і установ, фірм, компаній та інших суб'єктів господарювання | Не менше 3,00 грн |
| 2. | Юридичні та фізичні особи, що здійснюють діяльність у сфері права, надання юридичних, консалтингових та нотаріальних послуг. | Не менше 3,00 грн |
| 3. | Заклади з надання стоматологічних послуг | Не менше 3,00 грн |
| 4. | Підприємства виробничої сфери – (промисловість) будівельні і ремонтні організації | Не менше 2,00 грн. |
| 5. | Підприємства по виробництву продуктів харчування | Не менше 1,00 грн. |
| 6. | Підприємницька діяльність в галузі охорони здоров'я | Не менше 2,00 грн. |
| 7. | Гаражі, окремі будівлі під складські приміщення без здійснення торгівлі | Не менше 1,2 грн. |
| 8. | Заклади торгівлі, які здійснюють оптово-роздрібну торгівлю (надають посередницькі послугм в цій сфері). | Не менше 4,00 грн. |
| 9. | Непродовольчими товарами | Не менше 4,00 грн. |
| 10. | Продовольчими товарами (крім товарів підакцизної групи). | Не менше 4,00 грн. |
| 11. | Алкогольними і тютюновими виробами | Не менше 5,00 грн. |
| 12. | Плодоовочевою продукцією | Не менше 1,5 грн. |
| 13. | Заклади торгівлі, які здійснюють оптово-роздрібну торгівлю (надають посередницькі послуги у цій сфері) |  |
| 13.1 | непродовольчими товарами | Не менше 4,00 грн. |
| 13.2 | продовольчими товарами (крім товарів підакцизної групи). | Не менше 4,00 грн. |
| 13.3 | алкогольними і тютюновими виробами | Не менше 5,00 грн. |
| 13.4 | плодоовочевою продукцією | Не менше 1,5 грн. |
| 13.5 | фірмові магазини вітчизняних товаровиробників | Не менше 1,5 грн. |
| 13.6 | заклади книжкової торгівлі, канцелярськими товарами | Не менше 1,5 грн. |
| 14. | Підприємства громадського харчування |  |
| 14.1. | бари, кафе (з реалізацією горілчаних виробів) | Не менше 5,00 грн. |
| 14.2. | кафе ( без реалізації горіфлчаних виробів) | Не менше 1,5 грн. |
| 15. | Розміщення реклами на фасадах і дахах будівель та споруд | Не менше 5,00 грн. |
| 16. | Підприємства поштового зв’язку | 1 грн. за 1 кв.м. |
| 17. | Релігійні організації | Не менше 7,5 грн. за 1 год. |
| 18. | Бюджетні організації | 1 грн. за 1 кв.м. |
| 19. | Інші заклади, що не увійшли до цього переліку | Не менше 3 грн. |

Примітка:

1. Орендна плата, встановлена відповідно до Методики є базовою для проведення конкурсу.

2. Орендні ставки для Орендарів, що створені за рахунок майна спільності територіальних громад сіл сільської ради, застосовуються з коефіцієнтом – 0,8.

3. Розмір орендної плати коригується на коефіцієнти, що враховують місце розміщення орендної площі в об'єкті:

Кб – 0,4 – у підвалах, горищах;

Кб – 0,5 – у напівпідвалах та цокольних приміщеннях;

Кб – 1,0 – для інших приміщень.

У випадку, коли Орендар орендує приміщення з різними значеннями Кб, то при розрахунку орендної плати приймається більше Кб.

ДОДАТОК

До Положення про оренду нерухомого майна спільної власності територіальних громад населених пунктів сільської ради

Керівнику установи, організації

(балансоутримувачу орендованого приміщення)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

( прізвище, ініціали)

**Заява**

**про надання приміщення в оренду**

Заявник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

( для юридичної особи – повне найменування, для фізичної особи – ПІБ )

Адреса заявника \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

( для юридичної особи – місцезнаходження, для фізичної особи – місце проживання)

Ідентифікаційний код ( номер) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Телефон ( телефакс) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Прошу надати в оренду приміщення за адресою \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приміщення буде використовуватись для \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

( відповідно до додатку до Методики – функціональне призначення)

Печатка

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

( прізвище, ім’я, по батькові заявника або уповноваженої особи )