



УКРАЇНА

КОЗЕЛЕЦЬКА СЕЛИЩНА РАДА

КОЗЕЛЕЦЬКОГО РАЙОНУ

ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Виконавчий комітет

Р І Ш Е Н Н Я

14 січня 2019 року
смт. Козелець

№ 506-39/VIII

Про затвердження проекту регуляторного акту «Про затвердження типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до комунальної власності Козелецької селищної ради»

Відповідно до Конституції України, глави 58 Цивільного кодексу України, ст.ст. 283-291 Господарського кодексу України, Закону України «Про оренду державного та комунального майна», наказу Фонду Державного майна України від № 1774 від 23.08.2000 р., з метою урегулювання орендних відносин, керуючись ст.ст. 29, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», виконавчий комітет селищної ради вирішив:

1. Затвердити проект регуляторного акту Козелецької селищної ради «Про затвердження типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до комунальної власності Козелецької селищної ради» (додаток 1).

2. Відділу зв'язків з громадськістю, ЗМІ та громадськими об'єднаннями селищної ради забезпечити оприлюднення проекту рішення та аналіз регуляторного впливу регуляторного акту «Про затвердження типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до комунальної власності Козелецької селищної ради» (додаток 2) на офіційному сайті селищної ради.

3. Контроль за виконанням рішення покласти на керуючого справами (секретаря) виконавчого комітету селищної ради Головка О.В.

Селищний голова

О.Б. Дмитренко



УКРАЇНА

КОЗЕЛЕЦЬКА СЕЛИЩНА РАДА

КОЗЕЛЕЦЬКОГО РАЙОНУ

ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Р І Ш Е Н Н Я

(_____ сесія восьмого скликання)

_____ 20__ року

смт. Козелець

№ _____/VIII

Про затвердження типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до комунальної власності Козелецької селищної ради»

Відповідно до Конституції України, глави 58 Цивільного кодексу України, ст.ст. 283-291 Господарського кодексу України, Закону України «Про оренду державного та комунального майна», наказу Фонду Державного майна України від № 1774 від 23.08.2000 р., з метою урегулювання орендних відносин, керуючись ст.ст. 26, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», селищна рада вирішила:

1. Затвердити Типовий договір оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до комунальної власності Козелецької селищної ради згідно додатку.

2. Відділу зв'язків з громадськістю, ЗМІ та громадськими об'єднаннями селищної ради забезпечити оприлюднення даного рішення на офіційному сайті селищної ради та в газеті «Новини Придесення».

3. Рішення набуває чинності з моменту його оприлюднення.

4. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію селищної ради з питань житлово-комунального господарства, комунальної власності, будівництва, земельних відносин та питань надзвичайних ситуацій.

Селищний голова

О.Б. Дмитренко

Керуючий справами (секретар)
виконавчого комітету селищної ради

О.В. Головка

ТИПОВИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ

індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до
комунальної власності Козелецької селищної ради № _____

смт. Козелець “ _____ ” _____ 20__ року

Ми, що нижче підписалися,

(повна назва Орендодавця)
ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____, місцезнаходження якого:

(далі - Орендодавець) в особі

(посада, П.І.Б.)

що діє на підставі

(назва, дата, № документа)

з одного боку, та

(повна назва особи Орендаря)

ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____, місцезнаходження якого:

(далі - Орендар) в особі

(посада, П.І.Б.)

що діє на підставі

(назва, дата, № документа)

з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче.

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування окреме індивідуально визначене майно

(повна назва та реєстровий номер майна, що пропонується в цілому або частина якого пропонується для передачі в оренду)

(надалі – Майно), що належить Козелецькій селищній раді.

У разі оренди нежилых приміщень у будівлях та спорудах, зазначається розміщення приміщення у будівлі (поверх) та літеровка відповідно до інвентаризаційної справи.

Інше окреме індивідуально визначене майно (крім нерухомого), що передається в оренду зазначається окремо.

• Майно знаходиться за адресою: _____

• Загальна площа _____ кв.м.

У разі наявності, зазначаються площі спільного користування, підвалів та інші, що входять до складу Майна.

• Вартість Майна згідно зі звітом про незалежну оцінку/актом оцінки/бухгалтерською довідкою про балансову вартість за станом на «___» _____ 20__ року становить _____ грн. (без ПДВ).

У кожному конкретному випадку вартість визначається або шляхом проведення незалежної оцінки, або за балансовою вартістю.

Акт оцінки/ бухгалтерська довідка про балансову вартість Майна складається у випадках, коли для розрахунку орендної плати не вимагається незалежна оцінка об'єкта.

Майно знаходиться в оперативному управлінні (господарському віданні)

(повна назва балансоутримувача)

1.2. Майно передається в оренду з метою _____.

1.3. Стан Майна на момент укладання договору (потребує/не потребує поточного або капітального ремонту) визначається в акті приймання-передачі.

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору (у разі оренди нерухомого майна на строк не менше ніж три роки – не раніше дати нотаріального посвідчення цього договору) та акта приймання-передачі Майна, який є невідомою частиною цього Договору (Додаток №1).

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником майна залишається Козелецька селищна рада, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. У разі припинення цього Договору Майно повертається Орендарем Орендодавцю, у порядку, встановленому при передачі майна Орендарю. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі.

2.4. Обов'язок по складанню Акта приймання-передачі покладається на сторону, яка передає Майно іншій стороні Договору.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата є платежем у грошовій формі, який Орендар вносить Орендодавцю незалежно від наслідків діяльності і визначається на підставі Методики розрахунку та порядку використання плати за оренду майна комунальної власності Козелецької селищної ради, або за результатами конкурсу на право укладання договору оренди і становить без ПДВ за

базовий місяць розрахунку (останній місяць за який є інформація про індекс інфляції) - _____ 20__ року _____ грн. коп.

Орендна плата за перший місяць оренди - _____ 20__ року визначається шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекси інфляції за _____
(місяці, роки)

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

3.3. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць. Оперативна інформація про індекси інфляції розміщується на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.

3.4. Установлену в п.3.1 орендну плату Орендар зобов'язаний перерахувати на рахунок Орендодавця

(№ рахунку та реквізити банку)

щомісяця, не пізніше останнього числа поточного місяця.

3.5. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики її розрахунку, зміни орендної ставки, істотної зміни стану об'єкта оренди з незалежних від Сторін причин та в інших випадках, передбачених чинним законодавством та рішеннями селищної ради з дня їх вступу в законну силу.

3.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації та стягується до селищного бюджету та Орендодавцю відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення перерахування орендної плати.

У разі несвоєчасного надходження орендної плати у першу чергу погашається пеня.

3.7. Зайва сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає заліку в рахунок подальших платежів або поверненню Орендарю у встановленому порядку.

3.8. У разі, якщо на дату сплати орендної плати заборгованість за нею становить загалом не менше ніж три місяці, Орендар також сплачує Орендодавцю штраф у розмірі _____ % від суми заборгованості.

3.9. 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 сплати заборгованості за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи пеню.

3.10. До орендної плати не входить плата за комунальні послуги, вартість експлуатаційних витрат та плата за землю.

3.11. Зобов'язання Орендаря за сплатою орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку в розмірі не меншому, ніж орендна плата за перший (базовий) місяць оренди, який вноситься в рахунок плати за останній місяць

(_____ (два-три) останні місяці)) оренди, та/або в інший спосіб, визначений чинним законодавством.

Цей пункт не застосовується при укладенні договорів оренди з бюджетними установами, організаціями, закладами.

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

У разі проведення конкурсу на право оренди Майна гарантійний внесок у розмірі шести стартових орендних плат зараховується в рахунок майбутніх платежів з орендної плати та перераховується до селищного бюджету і Орендодавцю відповідно до пропорцій, визначених Методикою розрахунку.

3.12. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції, до державного бюджету та Балансоутримувачу.

4. Використання амортизаційних відрахувань

4.1. Амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються та використовуються відповідно до чинного законодавства.

4.2. У разі необхідності, індивідуальні особливості амортизаційних відрахувань конкретизуються у договорі.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення та умов цього Договору та своєчасно узгоджувати з Орендодавцем будь-які зміни профілю використання орендованого Майна або його частини.

5.2. За актом приймання-передачі прийняти орендоване Майно.

5.3. Протягом місяця після підписання Договору внести завдаток, передбачений цим Договором. Завдаток вноситься Орендодавцю. Після закінчення основного строку Договору оренди здійснюється перерахування орендної плати за останній місяць (останні місяці) з урахуванням внесеного Орендарем завдатку. У разі виникнення у Орендаря заборгованості з орендної плати за результатами такого перерахування Орендар зобов'язаний перерахувати її до селищного бюджету та Орендодавцю в сумі, на яку вона перевищує розмір завдатку.

5.4. Своєчасно й у повному обсязі сплачувати Орендодавцю орендну плату.

Щомісяця, до 15 числа місяця наступного після звітнього, надсилати Орендодавцеві копію платіжного документу про сплату орендної плати до селищного бюджету.

На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків за орендними платежами і оформляти відповідні акти звіряння.

5.5. Забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченому

санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, підтримувати орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки та нести матеріальну відповідальність за збитки спричинені пожежою, що виникла в орендованому приміщенні з вини орендаря.

Виконувати розпорядження і накази органів влади, що відносяться до здійснення протипожежних заходів. Протягом місяця отримати дозвіл на початок роботи об'єкта оренди від органу державного пожежного нагляду та надати підтвердження цього Орендодавцеві.

5.6. Забезпечити Орендодавцю і Балансоутримувачу доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його використанням та виконанням умов Договору. Надавати орендодавцю за першою вимогою всю необхідну інформацію щодо орендованого майна.

5.7. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, надавати своїх працівників для їх попередження та ліквідації наслідків.

5.8. Приймати дольову участь у межах орендованих площ при проведенні ремонту фасаду будівлі та при благоустрої прилеглої території згідно з планом за рахунок власних коштів без подальшої компенсації.

5.9. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний ремонт орендованого Майна. Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшень орендованого Майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшень.

У разі, якщо Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшень орендованого Майна, він зобов'язаний надати експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

На період проведення ремонту об'єкту оренди Орендар не звільняється від сплати орендної плати, плати за комунальні послуги та інших платежів.

У разі, якщо об'єкт оренди підлягав екологічному аудиту і у звіті про екологічний аудит вказується на певні невідповідності вимогам законодавства і висуваються певні вимоги або надаються рекомендації, до Договору включається пункт 5.10 такого змісту:

"5.10. Протягом _____ здійснити заходи щодо усунення
(період)

невідповідностей вимогам чинного законодавства, виявлених екологічним аудитом, відповідно до рекомендацій (вимог), наданих у звіті про екологічний аудит".

5.11. Проводити капітальний ремонт, реконструкцію, технічне переобладнання орендованого Майна тільки з дозволу Орендодавця за рахунок власних коштів, з наданням проектно-кошторисної документації, виготовленої за рахунок Орендаря до початку проведення робіт і затвердженої у встановленому порядку.

При проведенні Орендарем капітального ремонту чи переобладнанні приміщення, останній несе матеріальну відповідальність за якість ремонту

та пошкодження у будівлі, які виникли у результаті ремонту орендованого приміщення.

Не пізніше 3-х місяців після закінчення ремонтних робіт, пов'язаних з переплануванням або реконструкцією, що потягла за собою зміну конструктивних елементів орендованого нерухомого Майна або його частини, оплатити витрати на виготовлення технічного паспорту на це приміщення.

5.12. Протягом 10 робочих днів після укладення цього Договору застрахувати Майно на користь Балансоутримувача на суму, не меншу ніж вартість за висновком про вартість / актом оцінки у порядку, визначеному законодавством, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха. Постійно поновлювати договір страхування так, щоб протягом строку дії цього Договору Майно було застрахованим, і надавати Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування (договорів страхування) і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів).

5.13. Приймати дольову участь у межах орендованих площ при проведенні ремонту фасаду будівлі та при благоустрої прилеглої території згідно з планом за рахунок власних коштів без подальшої компенсації.

5.14. Сплачувати фактичні витрати за користування електроенергією, іншими комунальними послугами, для чого у місячний термін оформити договори з відповідними службами.

У разі, якщо комунальні послуги сплачує Орендодавець (Балансоутримувач орендованого Майна), то цей пункт замінити пунктом наступного змісту: «Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Орендодавцем (Балансоутримувачем орендованого Майна) договір про відшкодування витрат Орендодавця (Балансоутримувача) на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю».

Не укладення Договору на утримання орендованого, Майна та надання комунальних послуг Орендарю, а також не сплата комунальних платежів є підставою для порушення питання про дострокове розірвання Договору.

Сторони мають право конкретизувати умови цього пункту за необхідністю.

5.15. У разі припинення або розірвання Договору негайно повернути Орендодавцеві одержане від нього Майно у належному стані, не гіршому, ніж на час передачі його в оренду, з усіма зробленими в ньому поліпшеннями та відшкодувати Орендодавцеві збитки у разі погіршення стану або втрати (часткової або повної) орендованого Майна з вини Орендаря.

5.16. З моменту припинення або розірвання Договору по день підписання акта приймання-передачі Майна включно, якщо обов'язки щодо повернення Майна Орендарем не виконуються, сплачувати Орендодавцю неустойку за кожний день прострочення у розмірі подвійної плати за користування майном, що розраховується від суми орендної плати за останній місяць оренди.

5.17. Дотримуватись правил експлуатації та ремонту інженерних комунікацій, проводити їх обслуговування та при необхідності забезпечити

доступ експлуатаційних організацій до цих мереж з метою профілактичного огляду і ремонту. В разі виникнення аварійної ситуації забезпечити доступ експлуатаційних організацій протягом усієї доби.

5.18. Протягом місяця з моменту дії Договору подати заявку щодо відведення земельної ділянки, оформити її відведення та своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату (або податок) за землю.

У разі, якщо земельна ділянка надана в користування Орендодавцю, Орендар повинен перераховувати плату (податок) за користування земельною ділянкою пропорційно до орендованої площі на рахунок Орендодавця згідно з виставленим рахунком.

5.19. Здійснювати заходи щодо створення безпечних і нешкідливих умов праці та охорони навколишнього середовища.

5.20. У разі реорганізації Орендаря, зміни рахунку, найменування, номера телефону, місцезнаходження письмово повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

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

5.22. Сплатити послуги з проведення незалежної оцінки об'єкта оренди, якщо на момент продовження терміну дії договору оренди остання незалежна оцінка була зроблена більш ніж три роки тому.

5.23. Орендар не має права передавати третім особам свої права та обов'язки за цим договором без згоди Орендодавця.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

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

У разі оренди групи інвентарних об'єктів до Договору за згодою Сторін може бути включений пункт 6.2 такого змісту:

6.2. За згодою Орендодавця продавати, обмінювати, позичати, іншим чином розпоряджатися матеріальними цінностями, які входять до складу орендованого Майна, за умови, що це не порушує інших положень цього Договору.

Матеріальні цінності і кошти, отримані від цих операцій, є власністю Орендодавця і використовуються у порядку, визначеному чинним законодавством".

6.3. За письмовою згодою Орендодавця та уповноваженого органу управління вносити зміни до складу орендованого Майна, шляхом проведення його реконструкції, технічного переозброєння, капітального ремонту, що зумовлює підвищення його вартості за рахунок власних коштів, які не підлягають компенсації, з наданням проектно-кошторисної документації, виготовленої за рахунок Орендаря до початку проведення робіт і затвердженої у встановленому порядку.

Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшення орендованого майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшення.

У разі якщо Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшення орендованого майна, він зобов'язаний надати пакет документів, передбачений Фондом державного майна України та експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшення.

При проведенні Орендарем капітального ремонту чи переобладнання приміщення, останній несе матеріальну відповідальність за якість ремонту та пошкодження, викликані ремонтом в будинку.

6.4. Вносити зміни до складу орендованого Майна, шляхом проведення його реконструкції, технічного переозброєння, капітального ремонту, що зумовлює підвищення його вартості за рахунок власних коштів, які не підлягають компенсації, з наданням проектно-кошторисної документації, виготовленої за рахунок Орендаря до початку проведення робіт і затвердженої у встановленому порядку.

Ця умова Договору не розглядається як дозвіл на здійснення поліпшення орендованого майна і не тягне за собою зобов'язання Орендодавця щодо компенсації вартості поліпшення.

У разі якщо Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем здійснення невід'ємних поліпшення орендованого майна, він зобов'язаний надати пакет документів, передбачений Фондом державного майна України та експертний висновок на проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшення.

При проведенні Орендарем капітального ремонту чи переобладнання приміщення, останній несе матеріальну відповідальність за якість ремонту та пошкодження, викликані ремонтом в будинку, де знаходиться орендоване приміщення.

6.5. Виконувати всі роботи по пристосуванню приміщень до особливостей діяльності за рахунок власних коштів. Вартість пристосувань орендованого майна, здійснених Орендарем, які неможливо відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає.

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

У 5-ти денний термін з дати отримання дозволу на суборенду надати на погодження Орендодавцю три примірники договору суборенди. В іншому разі дозвіл втрачає силу.

6.7. За згодою Орендодавця проводити заміну, реконструкцію, розширення, технічне переозброєння орендованого Майна, що зумовлює підвищення його вартості.

6.8. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця.”де знаходиться орендоване приміщення.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується:

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

Договором, а в разі оренди нерухомого Майна на строк не менше ніж три роки - після нотаріального посвідчення цього Договору.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкождали Орендарю користуватись орендованим Майном на умовах цього Договору.

7.3. У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору переукласти цей Договір на таких самих умовах з одним із правонаступників, якщо останній згоден стати Орендарем.

7.4. У разі здійснення Орендарем невід'ємних поліпшень орендованого Майна здійснювати контроль за здійсненням таких поліпшень.

7.5. У разі якщо Орендар не сплачує розмір орендної плати (повністю або частково), яка підлягає перерахуванню до селищного бюджету, протягом трьох місяців підряд, вживати заходів відповідно до вимог законодавства щодо розірвання Договору та стягнення заборгованості.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати виконання умов Договору та використання Майна, переданого в оренду за Договором і у разі необхідності вживати відповідних заходів реагування.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі невикористання орендованого Майна відповідно до мети, зазначеної у Договорі чи у разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов Договору.

8.3. Відмовитися від цього Договору і вимагати повернення Майна Орендодавцю, якщо Орендар не вносить плату за користування Майном протягом трьох місяців підряд. У разі відмови Орендодавця від Договору, він є розірваним з моменту одержання Орендарем повідомлення Орендодавця про відмову від Договору.

8.4. Здійснювати контроль за станом Майна шляхом візуального обстеження зі складанням акта обстеження.

9. Відповідальність і вирішення спорів за Договором

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

9.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване Майно комунальної власності Козелецької селищної ради.

9.3. Спори, які виникають за цим Договором або в зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються в судовому порядку.

9.4. Будь-які збитки та інші види майнової шкоди, понесені Орендарем у разі виникнення судового спору щодо орендованого Майна, не підлягають компенсації з боку Орендодавця.

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

10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору

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

У разі нотаріального посвідчення – з моменту посвідчення такого договору.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом усього строку цього Договору, у тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати – до виконання зобов'язань.

10.3. Зміни і доповнення допускаються за взаємної згоди Сторін, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншою Стороною та оформлюються додатковою угодою до Договору.

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

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

10.5. Цей Договір може бути розірвано за згодою сторін або на вимогу однієї із сторін за рішенням господарського суду у випадках, передбачених чинним законодавством України.

У разі дострокового припинення Договору сторона, яка виступає ініціатором розриву зобов'язана завчасно попередити про це в письмовій формі.

10.6. Термін дії Договору може бути продовжено тільки шляхом укладання додаткової угоди за наявності письмової заяви Орендаря, наданої Орендодавцю за місяць до закінчення строку дії Договору.

10.7. 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.

10.8. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації орендованого Майна;
- загибелі орендованого Майна;

- достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням суду;
- банкрутства Орендаря;
- ліквідації Орендаря - юридичної особи;
- у разі смерті Орендаря (якщо Орендарем є фізична особа).

10.9. Сторони погоджуються, що цей Договір буде достроково розірвано на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:

- користується Майном не відповідно до умов цього Договору;
- погіршує стан Майна;
- не сплачує орендну плату протягом трьох місяців підряд;
- не робить згідно з умовами цього Договору поточний ремонт Майна;
- без письмового дозволу Орендодавця передав Майно, його частину у користування іншій особі;
- перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або уповноваженого органу управління здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору.

10.10. 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.

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

10.12. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів повертається Орендарем Орендодавцю.

У разі, якщо Орендар затримав повернення Майна, він несе ризик його випадкового знищення або випадкового пошкодження.

10.13. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Сторонами акта приймання-передачі. Обов'язок щодо складанню акта приймання-передачі про повернення Майна покладається на Орендаря.

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

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

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

У разі нотаріального посвідчення Договору, він складається у 3-х примірниках, що мають однакову юридичну силу: 3 – Нотаріусу.

11. Місцезнаходження, платіжні реквізити та підписи Сторін

Орендодавець _____

Орендар _____

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

- акт приймання-передачі орендованого Майна;
- розрахунок орендної плати;
- висновок про вартість /акт оцінки/бухгалтерська довідка про балансову вартість Майна, що передається в оренду;

Орендодавець:

Орендар:

М.П.

М.П.

А К Т
приймання-передачі орендованого майна

«__» _____ 20__ р.

Ми, що нижче підписалися _____ (далі - Орендодавець), в особі _____, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з одного боку та (назва організації) _____

_____, _____ (далі - Орендар) в особі _____, який (а) діє на підставі _____, з іншого боку, уклали цей Акт приймання-передачі про наведене нижче:

1. Орендодавець, згідно з Договором оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності Козелецької селищної ради № _____ від «__» _____ 20__ р. передає, а Орендар приймає в строкове платне користування майно _____

(повна назва та реєстровий номер майна, що пропонується в цілому або частина якого пропонується для передачі в оренду)
- загальною площею ____ кв. м., що розміщене за адресою: _____, вул. _____, на _____ поверсі (ах) (будинку, приміщення, будівлі) № _____ літер _____, корп. _____, що перебуває на балансі _____.

(найменування та ідентифікаційний код ЄДРПОУ балансоутримувача; додатково, у разі необхідності, назва структурного підрозділу (найменування та ідентифікаційний код ЄДРПОУ структурного підрозділу))

2. Технічний і пожежобезпечний стан вказаного вище майна (не) задовільний. Майно у відповідності з узгодженим висновком Орендодавця і Орендаря не потребує/потребує проведення поточного ремонту.

3. Сторони зазначають, що орендоване майно передано Орендарю в комплекті та у належному стані, що відповідають істотним умовам договору оренди та призначенню майна.

4. Орендодавець повідомляє Орендаря, що інформацією про особливі властивості та недоліки майна (в т.ч. приховані), які можуть бути небезпечними для життя, здоров'я, майна орендаря та третіх осіб або призвести до пошкодження самого майна під час користування ним, він не володіє.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ:

ОРЕНДАР:

**Розрахунок
плати за перший рік оренди
нерухомого майна комунальної власності
Козелецької селищної ради**

№	Назва і адреса об'єкта оренди	Площа об'єкта оренди, кв.м	Вартість об'єкта оренди		Застосовані		Орендна плата за перший рік оренди	
			Ціна за кв.м	всього об'єкту, грн	індекс інфляції	орендна ставка, %	рік	орендна плата без ПДВ, грн.*
								**
Всього								

1. Відповідно до розрахунків розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку становить:

$$Опл.міс. = \frac{Опл.}{12} \times Id.o. \times Im. = (\text{_____}/12) \times \text{_____} \times \text{_____} = \text{_____} \text{ грн.}$$

без ПДВ*,

де: *Опл.міс.* – орендна плата за базовий місяць оренди, грн.;

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

Id.o. – індекс інфляції за період з дати проведення незалежної або стандартизованої оцінки до базового місяця розрахунку орендної плати;

Im. - індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати.

2. 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 місяцем до останнього числа першого місяця оренди.

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

* Оподаткування орендної плати здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства.

** Відповідно до пункту 6 Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно та пропорції її розподілу, затвердженої рішенням сесії від «___» _____ 20__ р. №_____

Секретар селищної ради

Н.І. Лугина

Керуючий справами (секретар)
виконавчого комітету селищної ради

О.В. Головка

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
проекту рішення Козелецької селищної ради «Про затвердження
типового договору оренди індивідуально визначеного
(нерухомого або іншого) майна, що належить до комунальної
власності Козелецької селищної ради»

Відповідно до статті 8 Закону України „Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності”.

Назва регуляторного акту:

Проект рішення «Про затвердження типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до комунальної власності Козелецької селищної ради»

Регуляторний орган: виконавчий комітет Козелецької селищної ради.

Розробник документа: виконавчий комітет Козелецької селищної ради

Контактний телефон: (04646) 2-13-67

I. Визначення проблеми

Цей аналіз регуляторного впливу (надалі Аналіз) розроблений на виконання та з дотриманням вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11 вересня 2003 року та «Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта», затвердженої постановою Кабінету Міністрів України № 308 від 11 березня 2004 року.

У зв'язку із змінами, внесеними до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» в редакції Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо орендних відносин», який набрав чинності з 24 травня 2011 року та враховуючи практику застосування діючого Типового договору оренди, виникла необхідність удосконалити зміст Типового договору оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності Козелецької селищної ради.

Необхідність прийняття нового регуляторного акта пов'язана з тим, щоб врегулювати організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває в комунальній власності та майнові відносини між орендодавцями та орендарями. Деякі положення діючого типового договору на сьогодні не відповідають вимогам чинного законодавства України та не враховують всіх напрямків діяльності орендарів.

З метою врахування змін у законодавстві України щодо оренди державного та комунального майна, які відбулись протягом останніх років та відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» розроблено новий Типовий договір оренди індивідуально

визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до комунальної власності Козелецької селищної ради.

Проект регуляторного акта розроблено з ціллю врегулювання орендних відносин для подальшого упорядкування процесу передачі в оренду комунального майна, його збереження та ефективного використання вільних площ, поповнення власних обігових коштів підприємств-орендодавців та селищного бюджету.

II. Цілі державного регулювання

Проект Типового договору оренди нерухомого майна що належить до комунальної власності Козелецької селищної ради в новій редакції розроблено з метою приведення зазначеного нормативного акту у відповідність до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та усунення недоліків у практиці застосування.

Цілями прийняття і запровадження даного регуляторного акта є:

- виконання вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;
- запровадження єдиного механізму справляння плати за оренду комунального майна Козелецької селищної ради, підвищення ефективності використання такого майна шляхом надання в оренду;
- здійснення місцевого регулювання відносин, які виникають в процесі передачі в оренду об'єктів нерухомого майна, що належить до комунальної власності Козелецької селищної ради;
- підвищення прозорості і відкритості процедури розрахунку і порядку використання плати за оренду нерухомого майна та розміри орендних ставок за використання комунального майна;
- упорядкування процесу розрахунку плати за оренду комунального майна;
- збереження комунального майна та ефективного використання вільних площ;
- збільшення надходжень до селищного бюджету;
- оптимізація витрат коштів та часу орендарів комунального майна Козелецької селищної ради;
- збільшення кількості суб'єктів господарювання, які залучатимуться до співпраці з органами місцевого самоврядування в сфері орендних правовідносин.

Регуляторний акт приймається відповідно Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», на виконання ст.ст.7,13 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

Альтернатива 1. Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін. Ця альтернатива відхилена, оскільки існуючий типовий договір оренди нерухомого майна, що перебуває у комунальній власності Козелецької

селищної ради частково не відповідає вимогам чинного законодавства України та не враховує всіх напрямків діяльності орендарів.

Альтернатива 2. Прийняття запропонованого рішення. Ця альтернатива є найбільш прийнятною, оскільки запропоновані зміни є обґрунтованими та можливими для використання усіма зацікавленими особами.

Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей.

Альтернатива 1. Послідовне зменшення надходжень коштів до бюджету селищної ради, зниження рівня інвестицій, корупційні ризики, втрати селищного бюджету з огляду на низку неврегульованих питань та ситуативних факторів.

Альтернатива 2. Виконання вимог Закону України «Про оренду державного та комунального майна», запровадження єдиного механізму справляння плати за оренду комунального майна Козелецької селищної ради, підвищення ефективності використання такого майна шляхом надання в оренду, здійснення місцевого регулювання відносин, які виникають в процесі передачі в оренду об'єктів нерухомого майна, що належить до комунальної власності Козелецької селищної ради, упорядкування процесу розрахунку за оренду комунального майна Козелецької селищної ради, збереження комунального майна та ефективне використання вільних площ, збільшення надходжень до селищного бюджету, оптимізація витрат коштів та часу орендарів комунального майна Козелецької селищної ради.

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Сфера впливу	Вигоди	Витрати
Місцева влада	Приведення норм типового договору оренди комунального майна у відповідність до вимог чинного законодавства України	Наявних витрат не вбачається
Суб'єкти господарювання-орендарі	Отримання в оренду нерухомого майна комунальної власності, прозорий механізм укладання договору оренди	Витрати на оплату орендної плати
Суб'єкти господарювання-орендодавці	Підвищення відповідальності орендаря за орендоване майно, благоустрій прилеглих територій, покращення стану приміщень, що знаходяться в комунальній власності	Наявних витрат не вбачається
Населення	Підвищення ефективності використання майна в результаті чого збільшується	Наявних витрат не вбачається

V. Механізм та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Прийняття рішення селищної ради «Про затвердження типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до комунальної власності Козелецької селищної ради» надасть можливість привести Типовий договір оренди нерухомого майна у відповідність до вимог чинного законодавства та судової практики у вирішенні спірних питань.

Запровадження запропонованого акта забезпечить високу вірогідність досягнення поставлених цілей.

Реалізація зазначених механізмів досягається шляхом прийняття Козелецькою селищною радою проекту рішення «Про затвердження типового договору оренди індивідуально визначеного (нерухомого або іншого) майна, що належить до комунальної власності Козелецької селищної ради».

Для впровадження цього регуляторного акта необхідно забезпечити інформування громадськості про вимоги регуляторного акта шляхом його оприлюднення у засобах масової інформації та на офіційному сайті Козелецької селищної ради.

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні впроваджувати або виконувати ці вимоги.

Затвердження Типового договору оренди призведе до відповідності даного документа іншим законодавчим та нормативно-правовим актам, що стосуються передачі майна в оренду і забезпечить інтереси Орендодавця майна комунальної власності у судових засіданнях.

Впровадження та виконання вимог проекту рішення не потребує забезпечення додаткових ресурсів.

Реалізація Проекту не передбачає збільшення бюджетних витрат на адміністрування регулювання для суб'єктів господарювання. Акт спрямований на забезпечення належного функціонування існуючих механізмів, органів державної влади та місцевого самоврядування та не запроваджує нових механізмів, пов'язаних із витратами на відповідне адміністрування.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Термін дії регуляторного акта має постійний характер з моменту набуття ним чинності з можливістю внесення до нього змін та його скасування у разі зміни чинного законодавства.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Результативність регуляторного акта буде відстежуватися шляхом:

- аналізу збільшення розміру надходжень від орендної плати за користування об'єктами права комунальної власності до селищного бюджету;

- аналізу ефективності використання комунального майна, шляхом відстеження кількості нових орендарів.

В результаті впровадження регуляторного акту буде досліджуватись та вивчатися:

1. Ефективність розробленого механізму.

2. Рівень поінформованості суб'єктів господарювання та фізичних осіб з основних положень регуляторного акта.

IX. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Відстеження результативності регуляторного акта буде відбуватися в порядку, передбаченому ст. 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» шляхом здійснення базового, повторного та періодичного відстеження його результативності.

Для проведення відстеження результативності будуть використані статистичні дані.

Зауваження та пропозиції від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань приймаються в письмовому вигляді виконавчим комітетом Козелецької селищної ради за адресою: сел. Козелець, вул. Соборності, 27, каб. 307 на протязі місяця з дня опублікування повідомлення в газеті «Новини Придесення» та аналізу регуляторного акту на офіційному сайті Козелецької селищної ради.

Керуючий справами (секретар)
виконавчого комітету селищної ради

О.В. Головка