

КРОПИВНИЦЬКА МІСЬКА РАДА

СЕСІЯ ВОСЬМОГО СКЛИКАННЯ

Р І Ш Е Н Н Я

від " ____ " _____ 2022 року

№ _____

**Про деякі питання, пов'язані
з орендою майна, що належить до
комунальної власності Кропивницької
міської територіальної громади**

Керуючись статтею 143 Конституції України, згідно з пунктом 30 частини першої статті 26, підпунктом 1 пункту «а» статті 29, статтею 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», частиною другою статті 5 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», з метою забезпечення процедури передачі майна, що належить до комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади, Кропивницька міська рада

В И Р І Ш И Л А:

1. Оренда майна, що належить до комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади (крім житла та земельних ділянок) (далі - комунальне майно або об'єкт/об'єкти), здійснюється в спосіб і порядку, що встановлені Законом України «Про оренду державного та комунального майна», Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483, з урахуванням особливостей, що визначені цим та іншими рішеннями Кропивницької міської ради.

2. Встановити, що комунальне майно передається в оренду за результатами проведення аукціону виключно в електронній торговій системі.

3. Визначити, що орендодавцями комунального майна є:

1) орган управління комунальним майном щодо нерухомого майна, яке:

обліковується на його балансі;

обліковується на балансі комунальних підприємств, закладів, що належать до комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади, а також виконавчих органів Кропивницької міської ради (за винятком випадків, передбачених підпунктом 2 пункту 3 цього рішення);

входить до складу єдиних майнових комплексів, що належать до комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади (далі - єдині майнові комплекси), але не задіяне у процесі основного виробництва, та за умови, що оренда не порушить цілісності майнового комплексу;

в інших випадках, встановлених міською радою;

2) балансоутримувачі комунального майна: комунальне підприємство «Управління будинками» Кропивницької міської ради», заклади охорони здоров'я, заклади освіти, заклади культури щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 400 квадратних метрів на одного балансоутримувача (крім випадків передачі в оренду нерухомого майна для розміщення органів місцевого самоврядування, органів державної влади, комунальних підприємств та закладів);

3) балансоутримувачі комунального майна - комунальні підприємства та заклади, що здійснюють діяльність з організації конгресів і торговельних виставок щодо нерухомого майна для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів, на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря;

4) всі балансоутримувачі комунального майна щодо:

нерухомого майна для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів - на строк, що не перевищує п'яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо майна, яке передається суб'єктам виборчого процесу для проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії;

іншого окремого індивідуально визначеного майна;

5) виконавчі органи, уповноважені міською радою, щодо єдиних майнових комплексів, що належать до комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади.

4. Згода на передачу в оренду комунального майна (погодження рішення про намір передачі комунального майна в оренду) надається:

1) міською радою у разі передачі в оренду комунального майна, передбаченого підпунктом 5 пункту 3 цього рішення;

2) органом управління комунальним майном щодо майна, передбаченого підпунктом 2 пункту 3 цього рішення;

3) уповноваженим міською радою органом управління відповідно до статуту або положення балансоутримувача щодо майна, яке передбачене підпунктами 2-4 пункту 3 цього рішення;

4) балансоутримувачем комунального майна щодо майна, яке передбачене в підпункті 1 пункту 3 цього рішення (крім випадків, коли балансоутримувач сам ініціює передачу майна в оренду або балансоутримувач відсутній).

5. Рішення про намір передачі комунального майна в оренду приймається орендодавцями, визначеними пунктом 3 цього рішення, шляхом видання ними відповідних наказів, та погоджуються органами, передбаченими пунктом 4 цього рішення.

Погоджене рішення про намір передачі комунального майна в оренду направляється орендодавцями, що прийняли це рішення, разом з пропозиціями про включення об'єкта до переліку першого або другого типів до органу управління комунальним майном для прийняття рішення щодо включення об'єкта до одного з переліків.

6. Включення об'єктів до Переліку першого типу (комунальне майно, що передається в оренду на аукціоні) та/або Переліку другого типу (комунальне майно, що передається в оренду без проведення аукціону) здійснюється:

1) міською радою щодо єдиних майнових комплексів за поданням органу управління комунальним майном;

2) балансоутримувачами, уповноваженими органами управління, орендодавцями, виходячи з вимог, встановлених чинним законодавством при погодженні органу управління комунальним майном на підставі заяв та пропозицій;

3) органом управління комунальним майном.

7. Оголошення про передачу комунального майна в оренду на аукціоні, у тому числі умови і додаткові умови оренди орендодавцями, визначеними підпунктами 2, 4 пункту 3 цього рішення, попередньо погоджується з уповноваженим міською радою органом управління таких орендодавців відповідно до їх статуту або положення.

Умови та додаткові умови оренди єдиних майнових комплексів розробляються орендодавцями єдиних майнових комплексів та подаються на затвердження міській раді.

8. Отримання в оренду комунального майна без проведення аукціону здійснюється виключно у випадках, передбачених чинним законодавством.

9. Продовження договорів оренди комунального майна здійснюється за результатами проведення аукціону, крім випадків, передбачених законодавством та цим рішенням.

Договори оренди комунального майна можуть бути продовжені без проведення аукціону за умови, що вони продовжуються вперше після набрання чинності Законом України від 03 жовтня 2019 року № 157-ІХ «Про оренду державного та комунального майна», строк оренди за такими договорами становить п'ять або менше років, за відсутності заборгованості з орендної плати.

У випадку продовження договорів оренди комунального майна без проведення аукціону застосовується процедура погодження, визначена пунктом 4 цього рішення.

10. Затвердити додатковий перелік підприємств, установ, організації, що надають соціально важливі послуги населенню, які мають право без проведення аукціону продовжити договори оренди комунального майна (додаток).

11. Визначити, що для цілей оренди замовником оцінки комунального майна з метою визначення його ринкової вартості чи у випадку переоцінки є орендодавці комунального майна, крім випадків, коли такий обов'язок згідно із законодавством покладено на орендаря.

12. Затвердити Примірний договір оренди комунального майна Кропивницької міської територіальної громади (додається).

13. Визначити, що для розрахунку орендної плати за оренду комунального майна застосовується Методика розрахунку орендної плати за державне майно, з урахуванням особливостей та вимог до оренди комунального майна, визначених цим рішенням.

У разі відсутності відомостей балансової (залишкової) вартості станом на останнє число місяця, який передує даті визначення стартової орендної плати, вартістю об'єкта оренди для цілей визначення стартової орендної плати є його остання відома балансова вартість.

14. Встановити розподіл орендної плати за оренду комунального майна між міським бюджетом, орендодавцями і балансоутримувачами комунального майна:

1) орендна плата (включаючи кошти від сплати штрафів, пені, відсотків за несвоєчасний розрахунок по орендній платі) за оренду об'єктів, орендодавцем яких є орган управління комунальним майном, розподіляється наступним чином: 88 % коштів перераховуються до міського бюджету, 12 % залишається в розпорядженні органу управління комунальним майном, які використовуються за напрямками, визначеними програмою управління комунальним майном на відповідний рік та кошторисом;

2) орендна плата (включаючи кошти від сплати штрафів, пені, відсотків за несвоєчасний розрахунок по орендній платі) за оренду комунального майна, орендодавцями якого є суб'єкти, визначені підпунктами 2-4 пункту 3 цього рішення, використовується для потреб орендодавців згідно з їх кошторисами;

3) 100% коштів (включаючи кошти від сплати штрафів, пені, відсотків за несвоєчасний розрахунок по орендній платі), які надійшли до органу управління комунальним майном від оренди об'єктів культурної спадщини (пам'яток архітектури), щороку у грудні перераховуються цим органом до міського бюджету на фінансування заходів, пов'язаних з охороною об'єктів культурної спадщини, які належать до комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади;

4) 100 % коштів (включаючи кошти від сплати штрафів, пені, відсотків за несвоєчасний розрахунок по орендній платі), які надходять від оренди єдиних майнових комплексів, перераховуються до міського бюджету.

15. Контроль за виконанням умов договорів оренди та використанням орендованого комунального майна покладається:

1) за виконанням умов договорів оренди єдиних майнових комплексів - на орендодавців із залученням профільних виконавчих органів міської ради за напрямками діяльності;

2) за виконанням умов договорів оренди нерухомого та рухомого майна - на орендодавців;

3) за використанням нерухомого та рухомого комунального майна з оглядом об'єкта оренди - на балансоутримувачів.

Під час здійснення контрольних заходів їх учасники керуються Конституцією України, законами України, актами Президента України та Кабінету Міністрів України, цим рішенням та договором оренди та застосовують Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди державного майна, затверджений Фондом державного майна України.

Під час здійснення контрольних заходів балансоутримувачем перевіряються: цільове використання об'єкта оренди (якщо цільове використання визначено договором оренди); технічний стан об'єкта оренди (перебування об'єкта у стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу); відповідність займаної орендарем площі акту приймання-передавання орендованого майна.

Під час здійснення контрольних заходів орендодавцем перевіряються: надходження плати за оренду майна до орендодавця (щомісяця); наявність чинного договору страхування об'єкта оренди; відомості щодо відповідності орендаря вимогам частини третьої статті 4 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" (за необхідності).

16. Управління комунальної власності Кропивницької міської ради (далі - Управління) як орган управління комунальним майном у сфері оренди комунального майна:

1) виступає орендодавцем комунального майна у випадках, визначених цим та іншими рішеннями міської ради;

2) приймає рішення у формі наказу про передачу в оренду комунального майна;

3) укладає, вносить зміни, продовжує, припиняє договори оренди комунального майна;

4) здійснює передачу і повернення комунального майна згідно з укладеними Управлінням договорами оренди;

5) вносить інформацію про потенційний об'єкт оренди до електронної торгової системи;

- 6) оприлюднює переліки об'єктів оренди в електронній торговій системі та на офіційному вебсайті міської ради;
- 7) приймає рішення у формі наказу про відмову в передачі в оренду об'єкта;
- 8) розраховує орендну плату відповідно до діючої методики розрахунку орендної плати;
- 9) здійснює оцінку (переоцінку) майна у випадках і порядку, визначеному чинним законодавством України та цим рішенням, та укладає як замовник оцінки відповідні договори;
- 10) затверджує за погодженням із заступником міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради висновок про вартість об'єкта оренди, орендодавцем якого є Управління;
- 11) визначає строк оренди комунального майна;
- 12) погоджує передачу в оренду комунального майна у випадках, передбачених цим рішенням;
- 13) вносить пропозиції і готує проєкт рішення міської ради щодо передачі єдиних майнових комплексів в оренду;
- 14) веде облік всіх договорів оренди комунального майна;
- 15) затверджує Перелік першого типу та Перелік другого типу, приймає рішення про включення, виключення об'єктів з переліків, шляхом видання відповідних наказів;
- 16) публікує Перелік першого типу та Перелік другого типу;
- 17) формує та публікує оголошення про передачу комунального майна в оренду на аукціоні, умови і додаткові умови оренди;
- 18) розраховує стартову орендну плату для передачі комунального майна на аукціоні;
- 19) оприлюднює через електронну торгову систему інформаційне повідомлення про передачу об'єкта оренди без проведення аукціону;
- 20) розміщує договір оренди та акт приймання-передачі в електронній торговій системі;
- 21) здійснює підготовку до передачі об'єкта оренди на аукціоні;
- 22) укладає договір про проведення електронних аукціонів з передачі майна в оренду між орендодавцем та оператором електронного майданчика;
- 23) затверджує протокол аукціону з передачі комунального майна в оренду;
- 24) розробляє, затверджує та публікує в електронній торговій системі умови та додаткові умови (у разі наявності) оренди комунального майна;
- 25) затверджує додаткові вимоги, яким повинні відповідати підприємства, установи і організації, що відповідно до законодавства мають право на отримання в оренду комунального майна без проведення аукціону;
- 26) визначає орендаря у разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта, включеного до Переліку другого типу, у порядку, передбаченому законодавством;

- 27) здійснює контроль за виконанням умов договорів оренди у порядку, встановленому чинним законодавством України та цим рішенням;
- 28) вживає заходів досудового та судового характеру у разі порушення орендарями комунального майна умов договорів оренди;
- 29) надає згоду або відмову на передачу об'єктів в суборенду;
- 30) надає усні та письмові роз'яснення у сфері оренди комунального майна, що носять рекомендаційний характер;
- 31) здійснює технічну інвентаризацію та оформлення права власності на комунальне майно, орендодавцем якого є Управління;
- 32) здійснює розподіл коштів, отриманих від оренди комунального майна, і перераховує їх до міського бюджету;
- 33) надає згоду або відмову на здійснення невід'ємних поліпшень та ремонту комунального майна, переданого Управлінням в оренду;
- 34) укладає договори оренди комунального майна на пільгових умовах у випадках, передбачених цим рішенням;
- 35) приймає рішення про зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати в порядку і у випадках, передбачених чинним законодавством та договором оренди;
- 36) оприлюднює в електронній торговій системі клопотання орендаря про здійснення поточного та/або капітального ремонту, невід'ємних поліпшень майна, переданого в оренду, зарахування витрат на виконання ремонтних робіт та рішення, що приймаються за результатами розгляду таких клопотань;
- 37) вчиняє інші дії, що необхідні для дотримання процедури передачі комунального майна в оренду, передбачені Законом України «Про оренду державного та комунального майна» та Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483, крім тих, які віднесені до виключної компетенції міської ради.

17. Суб'єкти, визначені підпунктами 2-5 пункту 3 цього рішення як орендодавці комунального майна:

- 1) укладають, вносять зміни, продовжують, припиняють договори оренди комунального майна;
- 2) приймають рішення про передачу в оренду комунального майна;
- 3) здійснюють передачу і повернення комунального майна згідно з укладеними ними договорами оренди;
- 4) вносять інформацію про потенційний об'єкт оренди до електронної торгової системи;
- 5) приймають рішення про відмову в передачі в оренду об'єкта;
- 6) розраховують орендну плату відповідно до діючої методики розрахунку орендної плати;
- 7) здійснюють оцінку (переоцінку) майна у випадках і порядку, визначених чинним законодавством України та цим рішенням, та укладають як замовники оцінки, відповідні договори;

- 8) затверджують висновок про вартість об'єкта оренди, орендодавцем якого вони є;
- 9) визначають строк оренди комунального майна;
- 10) вносять пропозиції щодо включення об'єктів до одного з переліків об'єктів оренди;
- 11) формують та публікують оголошення про передачу комунального майна в оренду на аукціоні, умови і додаткові умови оренди;
- 12) розраховують стартову орендну плату для передачі комунального майна на аукціоні;
- 13) оприлюднюють через електронну торгову систему інформаційне повідомлення про передачу об'єкта оренди без проведення аукціону;
- 14) розміщують договір оренди та акт приймання-передачі в електронній торговій системі;
- 15) здійснюють підготовку до передачі об'єкта оренди на аукціоні;
- 16) укладають договір про проведення електронних аукціонів з передачі майна в оренду між орендодавцем та оператором електронного майданчика;
- 17) затверджують протокол аукціону з передачі комунального майна в оренду;
- 18) визначають орендаря у разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об'єкта, включеного до Переліку другого типу, у порядку, передбаченому законодавством;
- 19) здійснюють контроль за виконанням умов договорів оренди у порядку, встановленому чинним законодавством України та цим рішенням;
- 20) вживають заходів досудового та судового характеру у разі порушення орендарями комунального майна умов договорів оренди;
- 21) надають згоду або відмову на передачу об'єктів в суборенду;
- 22) надають згоду або відмову на здійснення невід'ємних поліпшень та ремонту комунального майна, переданого в оренду;
- 23) приймають рішення про зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати в порядку і у випадках, передбачених чинним законодавством та договором оренди;
- 24) оприлюднюють в електронній торговій системі клопотання орендаря про здійснення поточного та/або капітального ремонту, невід'ємних поліпшень майна, переданого в оренду, зарахування витрат на виконання ремонтних робіт та рішення, що приймаються за результатами розгляду таких клопотань;
- 25) укладають договори оренди комунального майна на пільгових умовах у випадках, передбачених цим рішенням;
- 26) вчиняють інші дії, що необхідні для дотримання процедури передачі комунального майна в оренду, передбачені Законом України «Про оренду державного та комунального майна», Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483, цим та іншими

рішеннями міської ради, крім тих, які віднесені до виключної компетенції міської ради та повноважень органу управління комунальним майном.

18. Право на отримання в оренду та продовження договорів оренди комунального майна на пільгових умовах без проведення аукціону з орендною платою 1 гривня в рік мають:

- 1) Кропивницька міська рада та її виконавчі органи;
- 2) підприємства, установи, організації, що належать до комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади;

заклади охорони здоров'я, що належать до територіальних громад, які входять до переліку адміністративно-територіальних одиниць, в межах яких припиняється доступ користувачів до єдиних державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції України, на період дії воєнного стану;

3) суб'єкти надання адміністративних послуг, що розміщуються в Центрі надання адміністративних послуг у форматі «Прозорий офіс» міста Кропивницького по вул. Архітектора Паученка, 41/26;

4) органи державної влади, інші установи, які повністю фінансуються з державного бюджету, зокрема:

органи та структурні підрозділи Національної поліції, прокуратури та Служби безпеки України;

комунальне некомерційне підприємство «Центр експертної медичної допомоги та медицини катастроф у Кіровоградській області Кіровоградської обласної ради»

місцеві органи військового управління;

підрозділи і військові частини Національної гвардії України та Збройних сил України;

органи юстиції та їх структурні підрозділи;

управління з питань цивільного захисту Кіровоградської обласної державної адміністрації;

5) релігійні організації;

6) місцеві організації Товариства Червоного Хреста України;

7) громадська організація «Щасливий пес»;

8) Кіровоградська обласна організація Українського товариства сліпих;

9) Кіровоградська обласна благодійна організація «Нове покоління»;

10) інші громадські (ветеранські) об'єднання на площу, що не перевищує 20 кв. м, для здійснення ними статутної діяльності (крім випадків використання комунального майна цими суб'єктами для підприємницької діяльності).

Пільги з орендної плати в інших, ніж передбачених цим пунктом рішення випадках, застосовуються орендодавцями у тому разі, якщо це прямо визначено чинним законодавством України.

19. У випадках, передбачених абзацами другим, третім, четвертим

підпункту 1 пункту 3 цього рішення, балансоутримувачі комунального майна до 01 числа кожного місяця надають органу управління комунальним майном переліки об'єктів, що можуть бути передані в оренду, за формою, встановленою цим органом.

20. Орендодавці комунального майна до 01 числа кожного місяця надають органу управління комунальним майном інформацію про об'єкти, які перебувають в оренді, за формою, встановленою вказаним органом.

21. Гарантійний і реєстраційний внески для участі в електронному аукціоні, що перераховуються на рахунки орендодавців комунального майна, у випадках, передбачених законодавством, використовуються ними на покриття витрат, пов'язаних з підготовкою комунального майна до оренди, відповідно до кошторисів орендодавців.

22. Умови договорів оренди комунального майна, укладені до набрання чинності цим рішенням, зберігають свою силу протягом всього строку дії договорів.

23. В якості перехідного періоду встановити, що договори оренди комунального майна, укладені до набрання чинності цим рішенням, можуть бути продовжені без проведення аукціону на той самий строк, на який вони були укладені, за умови, якщо вони продовжуються вперше після набрання чинності Законом України від 03 жовтня 2019 року № 157- IX «Про оренду державного та комунального майна», строк оренди за такими договорами становить п'ять років або менше, за відсутності заборгованості з орендної плати у орендаря.

Підставою для продовження договорів оренди комунального майна в перехідний період є заява орендаря про продовження договору, подана орендодавцю до закінчення строку дії договору оренди або якщо відповідно до статті 764 Цивільного кодексу України орендар продовжує користуватися майном після закінчення строку договору оренди за відсутності заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку дії договору.

Перехідний період, вказаний в цьому пункті, застосовується на строк з 01 липня 2020 року до 31 грудня 2020 року.

24. Визнати такими, що втратили чинність:

пункти 2-6, 14, 15 рішення міської ради від 11 грудня 2012 року № 2099 «Про управління майном, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Кіровограда» (зі змінами);

абзац дев'ятий пункту 1.3. розділ 1, абзац шістнадцятий підпункту 2.1. розділ 2, абзаци шостий - восьмий, десятий пункту 2.2. розділу 2 Повноважень виконавчого комітету Кіровоградської міської ради та виконавчого органу Кіровоградської міської ради, уповноваженого управляти майном, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Кіровограда, затверджених рішенням міської ради від 11 грудня 2012 року № 2099 «Про управління майном, що належить до

комунальної власності територіальної громади міста Кіровограда» (зі змінами).

25. Це рішення набуває чинності з моменту його оприлюднення на офіційному сайті Кропивницької міської ради.

26. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію з питань екології, земельних відносин та комунальної власності, заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради О.Мосіна.

Секретар міської ради

Олег КОЛЮКА

Додаток
до рішення Кропивницької міської ради
«__» _____ 20__ року № _____

**Додатковий перелік підприємств, установ, організацій, що надають
соціально важливі послуги населенню (для продовження договорів
оренди без проведення аукціону)**

1. Акціонерне товариство «Державний ощадний банк України»
2. Акціонерне товариство «УКРПОШТА»
3. Підприємства, що належать до комунальної власності
Кропивницької міської територіальної громади
4. Департамент соціальної політики Кропивницької міської ради;
5. Комунальна установа "Кропивницький міський територіальний
центр соціального обслуговування (надання соціальних послуг)"
Кропивницької міської ради
6. Кіровоградська обласна організація Українського товариства сліпих
7. Територіальні організації Товариства Червоного Хреста України
8. Заклади освіти та охорони здоров'я державної та комунальної форм
власності

**Начальник управління комунальної
власності Кропивницької міської ради**

Алла ПАСЕНКО

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення Кропивницької міської ради
« ___ » _____ 20__ року № _____

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР оренди майна, що належить до комунальної власності Кропивницької територіальної громади

« ___ » _____ 20__ року

№ _____/17

_____ (у подальшому іменованій «Орендодавець») в особі _____, який діє на підставі _____ з одного боку та _____ в особі _____ (в подальшому іменованій «Орендар»), що діє на підставі _____ з другого боку, (разом по тексту надалі іменовані як «Сторони», а кожна окремо «Сторона») уклали цей договір (далі - Договір) про наступне:

1. Предмет Договору

Орендодавець передає _____, *(процедура, внаслідок якої майно отримано в оренду (обрати потрібне): аукціон без аукціону, продовження – за наслідками проведення аукціону, продовження – без проведення аукціону, а також вказати посилання на сторінку в ЕТС, на якій розміщено інформацію я про об'єкт оренди відповідно до оголошення про передачу майна в оренду)*

а Орендар приймає в строкове платне користування комунальне нерухоме майно _____ (далі – Майно), розташоване за адресою: _____, загальною площею _____, вартість якого визначена відповідно до звіту про незалежну оцінку майна або довідки балансоутримувача про балансову залишкову вартість від _____ становить _____ без урахування ПДВ, що перебуває на балансі _____ (далі - Балансоутримувач) для використання під _____

(цільове призначення, у випадку надання об'єкта оренди з різним цільовим призначенням вказується площа по кожному виду цільового призначення окремо; якщо майно передано в оренду на аукціоні без додаткових умов; якщо майно передано в оренду на аукціоні і додатковими умовами аукціону визначені групи цільових призначень, за якими забороняється використовувати майно – перерахувати заборонені цільові призначення).

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у день підписання Акта приймання-передачі Майна.

Акт приймання-передачі підписується між Орендодавцем і Орендарем одночасно із підписанням цього Договору або:

Акт приймання-передачі підписується протягом 10 робочих днів з дати припинення договору з попереднім орендарем відповідно до Порядку.

2.2. Передача Майна в оренду не спричиняє за собою виникнення Орендаря права власності на це майно. Власником орендованого майна залишається Кропивницька територіальна громада, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Орендар не має права зберігати в орендованому приміщенні речовини та предмети, заборонені до обороту або обмежені в обороті згідно з чинним законодавством України.

Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною звітом про незалежну оцінку майна або зазначеною в довідці балансоутримувача про балансову залишкову вартість.

Після закінчення строку оренди, в разі не продовження терміну дії договору оренди, орендар звільняє та повертає Майно орендодавцю в стані не гіршому ніж той, що був на момент передачі Майна в оренду, про що сторонами оформляється Акт приймання – передачі.

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

3. Орендна плата та інші платежі

3.1. Місячна орендна плата визначається відповідно до одного із наступних підпунктів:

3.1.1. За результатами проведення аукціону.

3.1.2. На підставі Методики розрахунку орендної плати за державне Майно, затвердженої Кабінетом Міністрів України (далі - Методика).

3.1.3. На підставі абзацу третього частини сьомої статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон).

3.1.4. На підставі абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону.

3.1.5. На підставі пункту 18 рішення Кропивницької міської ради від 06 жовтня 2020 року № 3548 «Про деякі питання, пов'язані з орендою майна, що належить до комунальної власності Кропивницької територіальної громади».

3.2. Орендна плата за перший місяць оренди становить _____ грн і перераховується Орендарем на розрахунковий рахунок Орендодавця не пізніше останнього числа поточного місяця (з урахуванням помісячного індексу інфляції) на підставі рахунків Орендодавця.

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

Розмір орендної плати індексується щомісячно на офіційно встановлений індекс інфляції.

3.3. Зайва сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає в

установленому порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок наступних платежів.

3.4. До укладення цього Договору або в день його підписання потенційний Орендар сплачує орендну плату за 2 місяці (авансовий платіж з орендної плати) в сумі _____ (_____) грн на підставі документів, визначених у пункті 3.5. цього Договору.

3.5. Якщо цей Договір укладено за результатами проведення аукціону, то підставою для сплати авансового платежу з орендної плати є протокол про результати електронного аукціону.

Якщо цей Договір укладено без проведення аукціону або Договір укладено внаслідок продовження попереднього договору оренди без проведення аукціону, то підставою для сплати авансового платежу з орендної плати є наказ Орендодавця про укладення договору оренди із зазначеним орендарем, виданий відповідно до пункту 121 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 червня 2020 року № 483 (далі - Порядок).

Сума орендної плати, сплаченої авансом відповідно до пункту 3.4. цього Договору, підлягає зарахуванню в рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання Акта приймання-передачі Майна.

3.6. Якщо цей Договір укладено без проведення аукціону, розмір орендної плати підлягає перегляду на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики розрахунку орендної плати та орендних ставок.

Орендодавець зобов'язаний звернутися до Орендаря із вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком збільшення розміру орендної плати за цим Договором, протягом 30 календарних днів з моменту набуття чинності відповідними змінами.

Орендар може звернутися до Орендодавця із вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком зміну розміру орендної плати за цим Договором, протягом будь-якого строку після набуття чинності відповідними змінами.

Новий розмір орендної плати починає застосовуватись з першого числа місяця наступного за датою укладання сторонами додаткової угоди до цього Договору щодо приведення розміру орендної плати у відповідність із змінами, внесеними до Методики. Відмова Орендаря укласти додаткову угоду щодо збільшення орендної плати з метою приведення її у відповідність із змінами, внесеними до Методики та збільшенням орендних ставок, є підставою для дострокового припинення цього Договору.

3.7. У разі припинення (розірвання) цього Договору Орендар сплачує орендну плату до дня повернення орендованого майна за Актом приймання-передачі включно. Закінчення строку дії цього Договору не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи санкції, до місцевого бюджету.

3.8. Не допускається внесення змін до Договору оренди в частині

зменшення суми орендної плати протягом строку його дії, крім випадків, визначених законодавством, з урахуванням вимог, передбачених Порядком.

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

3.10. Орендар зобов'язаний на вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків за орендними платежами і оформляти акти звіряння.

4. Використання амортизаційних відрахувань

Амортизаційні відрахування на орендоване Майно не входять до орендної плати, залишаються у розпорядженні балансоутримувача і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

Поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є власністю Орендодавця.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до його цільового призначення у разі передачі об'єкта без проведення аукціону та умов цього Договору.

5.2. Своєчасно й у повному обсязі сплачувати Орендодавцю орендну плату незалежно від наслідків господарської діяльності за весь час фактичного використання об'єкта оренди до дати підписання Акта приймання-передачі об'єкта оренди включно.

5.3. Забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню та псуванню, тримати майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

5.4. Щомісячно проводити платежі за комунальні послуги (електроенергію, воду, каналізацію, теплопостачання, газ та інші платежі) та на утримання будинку і прибудинкової території.

Вказані платежі до орендної плати не входять.

5.5. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний, капітальний та інші види ремонту орендованого Майна. Ця умова договору не розглядається як дозвіл на виконання поліпшень орендованого Майна та не покладає обов'язків на Орендодавця стосовно компенсації вартості ремонту.

Якщо Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем виконання невід'ємних поліпшень орендованого Майна, він зобов'язаний надати проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

Вартість поточного та/або капітального ремонту, здійсненого

Орендарем за власні кошти в рахунок орендної плати не зараховується. Витрати Орендаря на проведення поточного ремонту відшкодуванню не підлягають.

5.6. У разі припинення цього Договору повернути Орендодавцю орендоване Майно за Актом приймання-передачі у належному стані, не гіршому ніж на час передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу та відшкодувати балансоутримувачу збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) об'єкта оренди з вини Орендаря, про що Сторонами оформляється Акт приймання-передачі Майна із оренди.

5.7. Протягом 10 календарних днів після укладення цього Договору застрахувати об'єкт оренди на користь балансоутримувача об'єкта оренди (вигодонабувач) від таких страхових випадків: пожежа, затоплення, пошкодження, протиправні дії третіх осіб, пошкодження від стихійних явищ та інших майнових ризиків тощо, і надати копію договору страхування Орендодавцю. Страхування об'єкта оренди здійснювати на підставі вартості об'єкта оренди за незалежною оцінкою або залишкової балансової вартості у разі передачі об'єкта оренди шляхом аукціону. Поновлювати щороку договір страхування так, щоб протягом строку дії цього договору Майно було застрахованим. Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря.

5.8. Забезпечувати безперешкодний доступ в орендоване приміщення представників Орендодавця, балансоутримувача та інших обслуговуючих комунальних служб для проведення контролю за станом приміщення, умовами його збереження та використання, а також для огляду та ремонту комунікацій.

В узгоджені з Орендодавцем строки усувати виявлені порушення.

5.9. Орендар зобов'язаний у 10-денний строк з дня підписання Договору оренди укласти договір на обслуговування з комунальними та енергопостачальними службами міста та балансоутримувачем на дольову участь в утриманні будинку та прилеглої території.

5.10. Не проводити переобладнання та реконструкцію приміщення без дозволу Орендодавця.

5.11. Забезпечувати освітлення прилеглої території в нічний час.

5.12. Вивозити відходи виробничої діяльності та сміття за свій рахунок відповідно до статті 21 Закону України "Про відходи" від 05.03.1998.

5.13. Утримувати приміщення та прилеглу територію відповідно до вимог Правил користування приміщеннями житлових будинків і прилеглими територіями.

5.14. Компенсувати у повному обсязі всі збитки від пошкодження орендованого майна, які виникли з вини Орендаря.

5.15. Здійснювати експертну оцінку Майна та нотаріальне посвідчення цього Договору, в разі необхідності, за рахунок власних коштів.

5.16. Орендар самостійно несе усі майнові ризики, пов'язані з випадковою загибеллю чи пошкодженням орендованого Майна.

5.17. Суворо дотримуватись правил громадського порядку, особливо під час користування звуковипромінюючими і вібраційними пристроями та установками. Не допускати перевантаження електричних мереж і виключити будь-які дії, що можуть порушити належні умови життя та відпочинку інших людей.

5.18. Якщо Майном є пам'ятка культурної спадщини, щойно виявлений об'єкт культурної спадщини чи його частина, Орендар зобов'язаний виконувати усі обов'язки за охоронним договором.

5.19. В разі зміни найменування, адреси або розрахункового рахунку Орендар зобов'язаний у 5-денний термін з дня внесення змін повідомити про це Орендодавця в письмовій формі.

6. Права Орендаря

Орендар має право:

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

6.2. З дозволу Орендодавця вносити зміни до складу орендованого Майна, проводити його реконструкцію, технічне переобладнання, що зумовлює підвищення його вартості. Продаж, обмін, позичка, здача в оренду орендованого майна не допускається.

6.3. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця.

6.4. За згодою Орендодавця здавати Майно в суборенду відповідно до статей 169-179 Порядку із застосуванням до договору суборенди положень про договір оренди.

Строк дії договору суборенди не повинен перевищувати строк дії договору оренди.

6.5. Замовляти та отримувати технічні умови на приєднання до електромереж на ім'я Орендаря та укладати договір на постачання електричної енергії.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язується передати Орендарю в оренду Майно, що є комунальною власністю, згідно з актом приймання-передачі майна, який підписується одночасно із цим Договором.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використання комунального майна, переданого в оренду.

8.2. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його припинення в разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок неналежного використання або невиконання умов цього Договору.

8.3. На відшкодування згідно з чинним законодавством матеріальних збитків, завданих Орендарем.

9. Відповідальність Сторін

9.1. За невиконання чи неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України та цим Договором.

9.2. У випадку несвоєчасного та/або не в повному обсязі здійснення орендного платежу Орендар на вимогу Орендодавця зобов'язаний сплатити Орендодавцю пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України від несплаченої суми заборгованості за кожний календарний день прострочення, включаючи день оплати.

9.3. За прострочення повернення орендованого майна із оренди Орендар за користування майном сплачує Орендодавцеві неустойку у розмірі подвійної орендної плати, яка була нарахована за останній місяць оренди, за кожний день прострочення.

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

10. Вирішення спорів

10.1. Усі спори, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами.

10.2. Якщо відповідний спір неможливо вирішити шляхом переговорів, він передається на розгляд до суду.

10.3. Стягнення заборгованості з орендної плати, пені та неустойки (за наявності), передбачених цим договором, може здійснюватися на підставі рішення суду. Стягнення заборгованості з оплати орендної плати відповідно до частини шостої статті 17 Закону може здійснюватися в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

11. Термін дії, умови зміни і припинення Договору.

Інші умови

11.1. Цей Договір діє з _____ до _____ включно.

11.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку дії цього Договору, в тому числі у разі, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря,

крім випадку, передбаченого пунктом 3.6 цього Договору, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати — до виконання зобов'язань.

11.3. Зміни і доповнення до договору вносяться до закінчення строку його дії за взаємною згодою сторін з урахуванням встановлених статтею 16 Закону та Порядком умов та обмежень шляхом укладення додаткових угод про внесення змін і доповнень у письмовій формі, які підписуються сторонами та є невід'ємними частинами цього Договору.

11.4. Продовження цього договору здійснюється з урахуванням вимог, встановлених статтею 18 Закону та Порядком.

Орендар, який бажає продовжити цей Договір на новий строк, повинен звернутись до Орендодавця за три місяці до закінчення строку дії Договору із заявою.

У разі відсутності заяви від Орендаря на продовження строку дії Договору за три місяці до закінчення строку дії Договору оренди, Договір вважається припиненим з наслідками, передбаченими п. 5.6 цього Договору.

11.5. Орендар, який має намір продовжити Договір оренди нерухомого майна, що підлягає продовженню за результатами проведення аукціону, зобов'язаний забезпечити доступ до об'єкта оренди потенційних орендарів.

11.6. Орендар має переважне право на продовження цього Договору, яке може бути реалізовано ним у визначений в Порядку спосіб, крім випадків, якщо орендоване майно необхідне для потреб територіальної громади міста Кропивницького. У разі якщо Орендодавець має намір використовувати зазначене майно для власних потреб, він повинен письмово попередити про це Орендаря не пізніше ніж за три місяці до закінчення терміну Договору.

11.7. Оприлюднення на вебсайті (сторінці чи профілі в соціальній мережі) Орендаря, який отримав в оренду Майно без проведення аукціону, недостовірної інформації, що стала підставою для укладення Договору, є підставою для дострокового припинення Договору за ініціативою Орендодавця, а також не продовження договору оренди на новий строк.

11.8. Дія цього Договору припиняється внаслідок:

- а) закінчення строку, на який його було укладено;
- б) якщо переможцем аукціону на продовження цього Договору стала особа інша, ніж Орендар, — на підставі протоколу аукціону (рішення Орендодавця не вимагається);
- в) приватизації нерухомого майна (за участю Орендаря);
- г) банкрутства Орендаря;
- д) загибелі об'єкта оренди у разі дії форс-мажорних обставин;
- є) ліквідації юридичної особи, яка була орендарем або орендодавцем;
- ж) відчуження об'єкта оренди;
- з) винесення судом рішення про розірвання Договору, яке вступило у законну силу;

і) виникнення необхідності використання орендованого майна для власних потреб територіальної громади міста Кропивницького;

ї) в інших випадках, передбачених чинним законодавством України та/або цим Договором.

11.9. Договір може бути достроково припинений на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:

а) допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість з орендної плати більша, ніж плата за три місяці;

б) використовує Майно не за цільовим призначенням;

в) без письмового дозволу Орендодавця передав Майно або його частину у користування іншій особі;

г) уклав договір суборенди з особами, які не відповідають вимогам статті 4 Закону;

д) перешкоджає співробітникам Орендодавця та/або Балансоутримувача здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору;

е) порушує додаткові умови оренди за наявності таких.

ж) відмовився внести зміни до цього договору у разі виникнення підстав, передбачених пунктом 3.6 цього Договору.

11.10. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення Договору з ініціативи Орендодавця, передбачених пунктом 11.9. цього Договору, Орендодавець повідомляє Орендареві листом, у якому повинен міститись опис порушення і вимогу про його усунення в строк не менш як 15 та не більш як 30 робочих днів з дати реєстрації листа (у строк п'яти робочих днів, якщо порушення стосується прострочення сплати орендної плати або перешкоджання у здійсненні Орендодавцем або Балансоутримувачем контролю за використанням Майна).

Якщо протягом встановленого у приписі часу Орендар не усунув порушення, Орендодавець надсилає Орендарю лист, у якому повідомляє Орендареві про дострокове припинення Договору на вимогу Орендодавця. У листі зазначається підстава припинення Договору, посилання на вимогу про усунення порушення, а також посилання на обставини, які свідчать про те, що порушення триває після закінчення строку, відведеного для його усунення.

Договір вважається припиненим на п'ятий робочий день після надіслання Орендодавцем Орендарю листа про дострокове припинення цього Договору. Орендодавець надсилає Орендарю лист про дострокове припинення цього Договору поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна. Дата дострокового припинення цього договору на вимогу Орендодавця встановлюється на підставі штампеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця.

11.11. У разі припинення або розірвання Договору з ініціативи Орендаря поліпшення орендованого майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів, які неможливо відокремити від майна без заподіяння йому шкоди, компенсації не підлягають.

11.12. Реорганізація Сторін не є підставою для припинення цього Договору.

11.13. У разі припинення або розірвання цього Договору майно протягом 5 (п'яти) календарних днів повертається Орендарем Орендодавцю.

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

11.14. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регламентуються чинним законодавством України.

11.15. Цей Договір складено в 3-х примірниках, що мають однакову юридичну силу:

- 1 примірник – Орендодавцю;
- 1 примірник – Орендарю;
- 1 примірник – Балансоутримувачу.

12. Додатки

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

- 12.1. Розрахунок орендної плати (у разі потреби).
- 12.2. Акт приймання-передачі орендованого майна.

13. Юридичні адреси, банківські реквізити Сторін:

Орендодавець

Орендар

(підпис)

(підпис)

ПОГОДЖЕНО:

Балансоутримувач:

(підпис)

Додаток 1
до Примірного договору оренди
комунального майна, що належить до
комунальної власності Кропивницької
міської територіальної громади

РОЗРАХУНОК

**плати за перший місяць оренди нерухомого комунального майна
майно перебуває на балансі _____**

№ п/п	Назва об'єкта оренди, його адреса	Площа об'єкта оренди, кв. м	Вартість за незалежною оцінкою станом на: «__»____20__р.	Оренд-на ставка,%	Орендна плата за базовий місяць оренди	
					Місяць, рік	Орендна плата, грн, без ПДВ

Орендна ставка визначається на підставі цільового призначення згідно із Додатком 1 або Додатком 2 до Методики. Якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акту приймання-передавання Майна минуло більше ніж один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць.

Розрахунок виконав: _____

Розрахунок перевірив: _____

З розрахунком ознайомлений: _____

Додаток 2
до Примірного договору оренди
комунального майна, що належить до
комунальної власності Кропивницької
міської територіальної громади

АКТ
приймання - передачі нежитлового приміщення в оренду
до договору оренди комунального майна, що належить до
комунальної власності Кропивницької територіальної громади
від _____ № _____

«_____» _____ 20__ р.

Відповідно до _____
назва документу, згідно з яким надано в оренду

_____ ,
(комунальне майно)

Орендодавець _____
(орган, уповноважений управляти майном)

в особі _____ передає,

а Орендар - _____ приймає у
строкове платне користування комунальне майно, яке знаходиться за
адресою: _____ ,

загальною площею _____ кв. м

1. Вартість нерухомого комунального майна визначена відповідно до
звіту про незалежну оцінку майна або довідки балансоутримувача про
балансову залишкову вартість і становить
_____.

2. На момент передачі Орендарю нерухоме комунальне майно
знаходиться у наступному технічному
стані _____.

3. Цей Акт приймання – передачі є невід'ємною частиною договору
оренди комунального майна від _____ № _____, складений у трьох
примірниках: Орендодавцеві, Балансоутримувачу, Орендареві.

За Орендодавця передав

За Орендаря прийняв

/ _____ /

/ _____ /

м. п.

м. п.

За Балансоутримувача погодив:

_____ / _____ /

м. п.

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проєкту рішення міської ради «Про деякі питання, пов'язані з орендою майна, що належить до комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади»

Керуючись статтями 142, 143 Конституції України, пунктом 31 частини першої статті 26, статтями 29, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності», Положенням про управління комунальної власності Кропивницької міської ради затвердженого рішенням сесії від 02 лютого 2021 року №53, з метою ефективного користування та оперативного розпорядження майном комунальної власності Кропивницької територіальної громади, у зв'язку з введенням режиму воєнного стану, підготовлено проєкт рішення міської ради «Про деякі питання, пов'язані з орендою майна, що належить до комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади».

Метою підготовки цього проєкту рішення актуалізація нормативно правових документів відповідно до законодавства, оперативне керування майном та спрощення процедури управління комунальним майном, організація діяльності управління відповідно до визначених повноважень.

Проєкт рішення «Про деякі питання, пов'язані з орендою майна, що належить до комунальної власності Кропивницької міської територіальної громади» буде винесено на розгляд постійної комісії міської ради з питань екології, земельних відносин та комунальної власності та виноситься на розгляд Виконавчого комітету Кропивницької міської ради.

В проєкті рішення відсутня фінансова складова частина витрат з міського бюджету.

**Начальник управління
комунальної власності
Кропивницької міської ради**



Алла ПАСЕНКО