

Положення про оренду майна територіальної громади міста Борислава

Положення про оренду майна територіальної громади міста Борислава (далі - Положення) розроблене на підставі законів України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про оренду державного та комунального майна", "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", Господарського кодексу України, Цивільного кодексу України, та інших нормативно-правових актів.

Це Положення регулює:

організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває у комунальній власності територіальної громади міста Борислава(далі - майно);

майнові відносини між орендодавцями(комунальними підприємствами, установами, організаціями) та орендарями щодо використання комунального майна;порядок укладання, припинення та розірвання договору оренди комунального майна.

1. Об'єкти оренди

1.1. Об'єктами оренди є:

цілісні майнові комплекси(ЦМК) комунальних підприємств територіальної громади міста Борислава, їх структурних підрозділів;

майно, що не увійшло до статутних капіталів господарських товариств, створених у процесі приватизації (корпоратизації);

нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення) та інше окреме індивідуально визначене майно, що знаходиться на балансі комунальних підприємств, установ та організацій.

2. Орендодавці

2.1. Орендодавцями комунального майна є:

Управління комунальної власності, земельних відносин та архітектури Бориславської міської ради м. Борислава (далі - Управління) - щодо цілісних

майнових комплексів підприємств, нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна;

Комунальні підприємства, установи та організації територіальної громади міста Борислава - щодо нерухомого майна та іншого окремого індивідуально визначеного майна, яке закріплено за ними на праві господарського відання або оперативного управління.

3. Орендарі

3.1. Орендарями майна можуть бути господарські товариства, створені членами трудового колективу підприємства, його структурного підрозділу, інші юридичні особи та громадяни України, фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства.

3.2. Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди майна з метою використання його для підприємницької діяльності, до укладення договору оренди зобов'язана зареєструватись як суб'єкт підприємницької діяльності.

4. Ініціатива щодо оренди майна та порядок його передачі

4.1. Ініціатива щодо оренди майна може виходити від:

фізичних та юридичних осіб, які можуть бути орендарями;

Управління ;

комунальних підприємств, установ, організацій(балансоутримувачів);

4.2. За наявності ініціативи щодо оренди цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, їх структурних підрозділів взаємовідносини з трудовим колективом регулюються Законом України "Про оренду державного та комунального майна"

4.3. Для формування переліку майна, що може бути передане в оренду, балансоутримувачі(комунальні підприємства, установи, організації) подають перелік вільних приміщень до Управління ;

4.4. Фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди (далі - потенційні орендарі), подають заяву про оренду та документи згідно з переліком (додаток 2 до цього Положення) на ім'я міського голови.

4.5. У разі надходження однієї заяви про оренду певного об'єкта оренди, а іншої - про оренду частини цього об'єкта, орендодавець розглядає заяву про передачу в оренду всього об'єкта, про що повідомляє іншого заявника.

4.6. Управління після отримання заяви направляє для розміщення в друкованих засобах інформації та на офіційній інтернет-сторінці Бориславської міської ради оголошення про намір передати майно в оренду .

Оголошення про намір передати майно в оренду повинно містити таку інформацію:

характеристика об'єкта оренди (адреса, площа);

найменування та місцезнаходження балансоутримувача;

цільове використання об'єкта оренди, запропоноване потенційним орендарем або ініціатором, строк оренди та орендну ставку, визначену відповідно до Методики розрахунку орендної плати за майно територіальної громади міста Борислава, яке передається в оренду (далі - Методика) у відсотках .

Протягом 10 робочих днів після розміщення оголошення, приймаються заяви про намір взяти майно в оренду. Заяви про намір взяти в оренду майно подаються в довільній формі.

Після закінчення строку приймання заяв про намір взяти майно в оренду, у разі, якщо подано лише одну заяву, конкурс на право оренди не проводиться, Управління готує проект рішення виконкому щодо передачі в оренду нерухомого майна, та подає разом з матеріалами на розгляд постійної комісії з питань управління комунальною власністю, торговельного, побутового обслуговування, громадського харчування, зовнішньоекономічної діяльності(далі постійна комісія), з подальшим внесенням на розгляд виконавчого комітету .

У разі прийняття виконавчим комітетом позитивного рішення Орендодавець укладає із заявником договір оренди згідно з Типовим договором оренди нерухомого майна, відповідно до Додатку 1 до цього Положення.

Договір оренди укладається на підставі рішення виконкому з заявником як з єдиним претендентом, або йому відмовляється в укладанні договору оренди, про що повідомляється заявнику.

Орендодавець протягом 5 робочих днів після отримання відповідного рішення виконавчого комітету вживає заходів щодо проведення експертної оцінки вартості об'єкта .

У випадку надходження двох і більше заяв Управління оголошує конкурс на право оренди.

Після отримання заяв про намір взяти майно в оренду щодо цілісних майнових комплексів, Управління готує проект рішення міської ради щодо

надання в оренду ЦМК підприємства, структурного підрозділу та подає на розгляд постійної комісії з подальшим внесенням на розгляд сесії Бориславської міської ради.

У випадку надходження заяви від господарського товариства, створеного трудовим колективом підприємства, його структурного підрозділу, заяви фізичних та юридичних осіб не розглядаються. Причина відмови доводиться Управлінням до відома цих заявників рекомендованим листом.

За наявності заяв про оренду ЦМК від двох і більше фізичних чи юридичних осіб орендар визначається на конкурсних засадах згідно з порядком підготовки та проведення конкурсів на право оренди майна територіальної громади м. Борислава.

4.7. Особливості розгляду заяв про оренду без проведення конкурсу та прийняття рішень щодо передачі майна в оренду без проведення конкурсу встановлені пунктом 8 цього Положення.

4.8. Орендодавець може відмовити в укладенні договору оренди у разі, якщо:

прийнято рішення про приватизацію об'єкта оренди;

об'єкт включено до переліку підприємств, що потребують залучення іноземних інвестицій, згідно з рішенням Бориславської міської ради;

прийнято рішення про укладення договору оренди майна з бюджетною установою;

не прийнято відповідне рішення Бориславської міської ради або виконавчого комітету;

майно необхідне для власних потреб територіальної громади міста Борислава;

Управління, як орган уповноважений управляти майном територіальної громади м. Борислава не погоджує договір оренди;

є інші підстави, передбачені законом.

5. Оцінка об'єкта оренди

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

5.2. Оцінка об'єкта оренди передує укладенню договору оренди. У разі якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди

була зроблена більш як три роки тому, для продовження (поновлення) договору оренди проводиться оцінка об'єкта оренди.

5.3. Незалежна оцінка об'єкта оренди здійснюється суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання на підставі договору на проведення оцінки майна, укладеного між замовником оцінки - ініціатором щодо оренди майна (у випадках продовження (поновлення) дії договору оренди - орендарем) (далі - Замовник), суб'єктом оціночної діяльності - суб'єктом господарювання та орендодавцем.

5.4. Висновок про вартість майна або акт оцінки нерухомого майна використовується для розрахунку розміру орендної плати, стартової орендної плати у разі проведення конкурсу та/або зазначення вартості об'єкта оренди у договорі.

Результати незалежної оцінки є чинними протягом шести місяців від дати оцінки.

Звіт з незалежної оцінки зберігається у орендодавця та Управлінні протягом 3-х років після закінчення дії договору оренди.

6. Орендна плата та інші платежі

6.1. Орендна плата встановлюється у грошовій формі. Строки внесення орендної плати та її розмір, визначені згідно з цим Положенням, зазначаються у договорі оренди.

Початок нарахування орендної плати та інших платежів, пов'язаних з орендою майна, починається з дати підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди, який підписується орендодавцем та орендарем.

Нарахування орендної плати припиняється у разі припинення договору оренди з дати підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди орендарем та орендодавцем.

6.2. Розмір орендної плати визначається:

у разі передачі в оренду майна на конкурсних засадах відповідно до конкурсних пропозицій переможця конкурсу на право оренди;

в інших випадках згідно з Методикою розрахунку орендної плати за майно територіальної громади міста Борислава, яке передається в оренду.

6.3. Пропорції розподілу і порядок використання орендної плати за користування майном, що перебуває у власності територіальної громади м.Борислава визначається міською радою.

6.4. Орендар за користування об'єктом оренди сплачує орендну плату, витрати балансоутримувача на утримання орендованого майна та інші платежі, зазначені у підпункті 6.5 цього Положення, незалежно від результатів господарської діяльності.

6.5. Крім орендної плати орендар сплачує:

податки та збори у розмірах та порядку, визначених законодавством України;

компенсацію витрат балансоутримувачів за користування земельною ділянкою, на якій розташований об'єкт оренди, та плату за комунальні послуги відповідно до договору, який укладається між орендарем та балансоутримувачем або відповідними особами, що надають такі послуги ,експлуатаційні витрати балансоутримувача відповідно до договору, який укладається між орендарем та балансоутримувачем;

послуги страховика.

6.6. Розмір орендної плати може бути змінений:

за погодженням сторін;

у разі використання за іншим цільовим призначенням об'єкта оренди за погодженням сторін;

на вимогу однієї з сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, передбачених законодавством України.

7. Порядок передачі майна в оренду на конкурсних засадах

7.1. Передача майна здійснюється на конкурсних засадах, крім випадків, передбачених пунктом 8 цього Положення.

7.2. Конкурс проводиться відповідно до Порядку проведення конкурсу на право оренди майна територіальної громади міста Борислава.

8. Порядок передачі в оренду майна без проведення конкурсу

8.1. Передача в оренду майна без проведення конкурсу здійснюється у випадках, передбачених в абзаці третьому, четвертому, восьмому, дев'ятому частини четвертої статті 9 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", та інвалідам з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування.

8.2. Для розгляду питання щодо надання майна в оренду без проведення конкурсу особи, зазначені в абзацах четвертому, восьмому частини четвертої

статті 9 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", інваліди з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування та суб'єкти виборчого процесу, зазначені в підпунктах 2 - 4 пункту 1 статті 12 Законів України "Про вибори народних депутатів України", "Про вибори Президента України", "Про вибори депутатів Верховної Ради Автономної Республіки Крим, місцевих рад та сільських, селищних, міських голів" подають заяву про оренду.

Заяви про оренду, що надійшли після дати публікації оголошення про намір передати це майно в оренду, не розглядаються.

8.3. У разі передачі в оренду майна бюджетним установам та на короткий строк (не більше п'яти днів та без права продовження строку дії договору оренди), а також із суб'єктами виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії, які зазначені в підпунктах 2 - 4 пункту 1 статті 12 Законів України "Про вибори народних депутатів України", "Про вибори Президента України", "Про вибори депутатів Верховної Ради Автономної Республіки Крим, місцевих рад та сільських, селищних, міських голів", Управління готує відповідний проект рішення виконавчого комітету Бориславської міської ради.

9. Порядок укладення договору оренди

9.1. Договір оренди комунального майна укладається на підставі рішення міської ради або рішення виконавчого комітету про надання в оренду ЦМК підприємства, його структурного підрозділу або нерухомого майна (будівель, споруд, нежитлових приміщень) та іншого окремого індивідуально визначеного майна.

9.2. У випадках, передбачених законодавством, договір оренди підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Витрати за нотаріальне посвідчення та державну реєстрацію договору покладаються на орендаря.

9.3. Договір оренди вважається укладеним з моменту підписання сторонами тексту договору та після погодження з Управлінням.

9.4. Передача об'єкта оренди орендодавцем орендареві здійснюється у строки і на умовах визначених у договорі оренди, та оформляється актом приймання-передачі, який підписується сторонами.

10. Страхування об'єкта оренди

10.1. Орендоване майно на період строку дії договору оренди страхується орендарем на користь орендодавця впродовж тридцяти днів після укладення договору оренди. Орендар зобов'язаний постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди майно було застрахованим.

10.2. Копії договору страхування та платіжного доручення про перерахування страхового платежу, завірені належним чином, надаються орендодавцю впродовж 35 днів після укладення договору оренди.

10.3. Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок орендаря (страхувальника).

10.4. Орендодавці контролюють своєчасність укладення договорів страхування на об'єкти оренди.

11. Передача майна в суборенду

11.1. Орендар має право передати майно в суборенду нерухоме майно, та інше окреме індивідуально визначене майно, якщо інше непередбачене договором оренди.

11.2. Не допускається передача в суборенду цілісних майнових комплексів та об'єктів, які передані орендарям, зазначеним в абзаці четвертому частини четвертої статті 9 Закону України "Про оренду державного та комунального майна".

Зазначена норма не застосовується у випадках передачі в суборенду об'єктів оренди або їх частини бюджетними установами.

11.3. Строк дії договору суборенди не повинен перевищувати строку дії договору оренди.

11.4. До договору суборенди застосовуються положення про договір оренди.

11.5. Суборендар сплачує орендарю орендну плату у розмірі, визначеному відповідно до Методики розрахунку орендної плати за майно територіальної громади міста Борислава, яке передається в оренду. У разі перевищення орендної плати, яку сплачує суборендар, над орендною платою, встановленою орендарю, суборендар перераховує різницю до місцевого бюджету .

12. Порядок внесення змін до договору оренди

12.1. Внесення змін до договору оренди здійснюється за згодою сторін до закінчення терміну його дії.

12.2. Для розгляду питання про внесення змін до істотних умов договору оренди орендар подає до Бориславської міської ради заяву та у випадках, визначених законом, звіт про оцінку об'єкта оренди у терміни, визначені договором оренди.

12.3. Орендарю може бути відмовлено в зміні істотних умов договору оренди у випадку, якщо:

орендоване майно необхідне для власних потреб територіальної громади міста Борислава;

орендар не виконував або порушував умови договору оренди, в тому числі в частині своєчасної сплати орендної плати, цільового використання об'єкта, страхування об'єкта оренди;

об'єкт оренди необхідний для розміщення органів державної влади, органів місцевого самоврядування, державних та комунальних підприємств, установ, організацій;

прийнято рішення про включення об'єкта до переліку об'єктів комунальної власності, які не можуть бути об'єктами оренди;

прийнято рішення про приватизацію об'єкта оренди;

відсутній звіт про оцінку об'єкта оренди у терміни, визначені договором оренди;

існують інші підстави, передбачені законом.

12.4. Додаткова угода про внесення змін до істотних умов договору оренди укладається в порядку, визначеному пунктом 9 цього Положення.

12.5. Зміни до договору оренди набирають чинності з дати їх підписання сторонами.

13. Поліпшення орендованого майна

13.1. Орендар має право за письмовою згодою орендодавця за рахунок власних коштів здійснювати невід'ємні поліпшення орендованого майна.

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

13.3. Контроль за здійсненням невід'ємних поліпшень здійснюється орендодавцем .

14. Контроль за використанням майна, переданого в оренду

14.1. Орендодавець та балансоутримувачі здійснюють контроль за використанням майна, переданого в оренду.

14.2. Порушення умов договору оренди та суборенди є підставою для розірвання договору оренди або суборенди в установленому законодавством порядку.

14.3. З усіх питань, що не врегульовані цим Положенням, сторони керуються чинним законодавством України.