

ПРОЄКТ



УКРАЇНА
КЕГИЧІВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА
VII СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

26 лютого 2021 року

смт Кегичівка

№

Про забезпечення відносин у сфері
оренди комунального майна
Кегичівської селищної ради

Керуючись статтями 4, 10, 25-26, 42, 46, 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», селищна рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити примірний договір оренди комунального майна Кегичівської селищної ради відповідно до додатку № 1.
2. Затвердити Методику розрахунку орендної плати щодо оренди комунального майна Кегичівської селищної ради відповідно до додатку № 2.
3. Затвердити порядок розподілу орендної плати за використання майна Кегичівської селищної ради відповідно до додатку № 3.
4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійні комісії з питань бюджету, фінансів, соціально-економічного розвитку та комунальної власності Кегичівської селищної ради (Вікторія ЛУЦЕНКО), з питань житлово-комунального господарства, транспорту, зв'язку, паливно-енергетичних питань, розвитку підприємництва, громадського харчування та побуту (Олександр МАХОТКА).

Кегичівський селищний голова

Антон ДОЦЕНКО

Додаток №1

до рішення VII сесії VIII скликання
Кегичівської селищної ради від 26 лютого
2021 року № 284 «Про забезпечення
відносин у сфері в оренди комунального
майна Кегичівської селищної ради»

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР
оренди майна комунальної власності Кегичівської селищної ради

сmt Кегичівка

« ____ » _____ 20__ р.

_____ (повне найменування орендодавця)

(ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____) надалі – **ОРЕНДОДАВЕЦЬ**,
в особі _____

_____ (посада, прізвище, ім'я, по батькові)

який діє на підставі _____,
(посилання на документ, який надає повноваження на підписання Договору)

з однієї сторони, та _____,
(повне найменування орендаря)

(ідентифікаційний код ЄДРПОУ: _____) надалі – **ОРЕНДАР**,
в особі _____

_____ (посада, прізвище, ім'я, по батькові)

який діє на підставі _____,
(посилання на документ, який надає повноваження на підписання Договору)

з другої сторони, що іменуються разом – **СТОРОНИ**, уклали цей Договір про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

_____ (процедура, внаслідок якої майно отримано в оренду (обрати потрібне): аукціон
без аукціону, продовження – за наслідками проведення аукціону, продовження – без
проведення аукціону)

на підставі рішення Кегичівської селищної ради № ____ від «__» _____ 202__ р.
передас, а **ОРЕНДАР** приймає у строкове платне користування

_____ (нерухоме майно (будівлі, споруди, нежитлові приміщення); окреме індивідуально
визначене майно)

що належить до комунальної власності Кегичівської селищної ради, далі – Майно, яке знаходиться за адресою: _____, буд. _____, корп. _____, загальною площею _____ кв. м, в т. ч. на _____ поверсі _____ кв. м, у напівпідвалі _____ кв. м, підвалі _____ кв. м, інше _____ кв. м, для

(цільове призначення)

1.2. Вартість Майна, визначена на підставі звіту про незалежну оцінку майна, становить _____ (сума грн., без ПДВ).

1.3. Витрати, пов'язані із проведенням оцінки Майна покладаються на Орендаря.

2. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА ОРЕНДАРЮ

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у день підписання Акта приймання-передачі Майна. Акт приймання-передачі підписується між Орендодавцем та Орендарем одночасно із підписанням цього Договору.

3. ОРЕНДНА ПЛАТА

3.1. Місячна орендна плата становить _____ грн.

3.2. Орендар сплачує орендну плату на рахунок Орендодавця, відповідно до Методики розрахунку орендної плати, щомісяця:

- до 25 числа наступного за поточним місяцем оренди — для орендарів, які отримали майно в оренду за результатами аукціону;
- до 25 числа наступного за поточним місяцем оренди — для орендарів, які отримали майно в оренду без аукціону.

3.3. 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, то підставою для сплати авансового платежу з орендної плати є рішення Кегичівської селищної ради про укладення договору оренди із орендарем зазначеним в Умовах Договору.

3.4. Якщо цей Договір укладено внаслідок продовження попереднього договору оренди без проведення аукціону, то підставою для сплати авансового платежу з орендної плати є рішення Кегичівської селищної ради про продовження договору оренди з орендарем зазначеним в Умовах Договору Орендодавця.

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

3.6. 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 змену розміру орендної плати за цим Договором, протягом будь-якого строку після набуття чинності відповідними змінами.

3.7. 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, є підставою для дострокового припинення цього Договору.

3.8. На суму заборгованості Орендаря із сплати орендної плати нараховується пеня в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення перерахування орендної плати.

3.9. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає в установленому порядку зарахуванню в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого зарахування у зв'язку з припиненням орендних відносин — поверненню Орендарю.

3.10. Припинення Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, урахуваючи санкції.

4. ПОВЕРНЕННЯ МАЙНА З ОРЕНДИ І ЗАБЕЗПЕЧУВАЛЬНИЙ ДЕПОЗИТ

4.1. У разі припинення або розірвання Договору Орендар зобов'язаний: а) протягом 3 робочих днів звільнити орендоване Майно від належних Орендарю речей і повернути його відповідно до Акта повернення з оренди орендованого Майна, в тому стані, в якому Майно перебувало на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, а якщо Орендарем були виконані невід'ємні поліпшення або здійснено капітальний ремонт – то разом із такими поліпшеннями/капітальним ремонтом; б) сплатити орендну плату, нараховану до дати, що передує даті (день звільнення приміщення і підписання акту приймання-передачі є останнім днем нарахування орендної плати) повернення Майна із оренди, пеню, неустойку, сплатити платежі за договором про відшкодування витрат на утримання орендованого Майна; в) відшкодувати Орендодавцю збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

4.2. Протягом 3 робочих днів з моменту припинення або розірвання цього Договору Орендодавець зобов'язаний оглянути Майно і зафіксувати його поточний стан, а також стан розрахунків за цим Договором і за договором про відшкодування витрат на утримання орендованого Майна.

4.3. Орендодавець складає Акт повернення з оренди орендованого Майна у двох оригінальних примірниках і надає підписані Орендодавцем примірники Орендарю.

4.4. Орендар зобов'язаний:

- підписати примірники Акта повернення з оренди орендованого Майна не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з моменту їх отримання від Орендодавця і одночасно повернути Орендодавцю примірник підписаного Орендарем акту разом із ключами від об'єкту Оренди (у разі якщо доступ до Об'єкту оренди забезпечується ключами);

- звільнити Майно одночасно із поверненням підписаних Орендарем актів.

4.5. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Орендодавцем та Орендарем Акта повернення з оренди орендованого Майна.

5. ПОЛІПШЕННЯ І РЕМОНТ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

5.1. Орендар має право за письмовою згодою Орендодавця Майна за рахунок власних коштів здійснювати поточний та/або капітальний ремонт орендованого майна.

5.2. Для отримання такої згоди орендар звертається до Орендодавця із клопотанням, у якому обґрунтовує необхідність проведення такого ремонту. До клопотання додаються:

- опис ремонтних робіт;
- орієнтовний строк їх проведення.

5.3. Орендодавець розглядає клопотання орендаря та протягом десяти робочих днів приймає одне з рішень, передбачених частиною першою статті 21 Закону.

5.4. Якщо орендоване майно неможливо використовувати за призначенням внаслідок його незадовільного стану, орендар має право на зарахування витрат на здійснення капітального ремонту в рахунок орендної плати один раз протягом строку оренди. Для здійснення такого ремонту орендар звертається до орендодавця із клопотанням про зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати.

5.5. До клопотання додаються такі документи:

- опис передбачуваних робіт;
- кошторис витрат на їх проведення;
- графік виконання робіт.

5.6. Орендодавець розглядає клопотання орендаря і протягом десяти робочих днів з дати звернення орендаря приймає одне з рішень, передбачених частиною третьою статті 21 Закону.

5.7. Після проведення капітального ремонту, який дає право на зарахування витрат орендаря в рахунок орендної плати, орендар надає орендодавцю документи, що засвідчують обсяг виконаних робіт, дати початку та закінчення робіт, звіт про оцінку майна, виконаний суб'єктом оціночної діяльності, в якому визначається різниця між вартістю об'єкта оцінки в стані —після проведення ремонту! та стані —до проведення ремонту. Якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс або нерухоме майно, площа якого перевищує 150 кв. метрів, орендар також подає орендодавцю документи, що підтверджують оплату виконаних робіт.

5.8. Незалежна оцінка майна здійснюється на замовлення орендаря.

5.9. Перерахунок орендної плати здійснюється за рішенням орендодавця про зарахування витрат орендаря, прийнятим з урахуванням вимог абзацу другого частини другої статті 21 Закону, після підтвердження вартості виконаних робіт шляхом зменшення орендної плати на 50 відсотків на строк не більше шести місяців один раз протягом строку оренди.

5.10. Витрати орендаря, здійснені на проведення капітального ремонту об'єкта оренди, що вже були зараховані орендарю в рахунок орендної плати, не можуть бути зараховані повторно у разі продовження договору оренди такого об'єкта.

5.11. Якщо за розрахунками орендаря, який отримав майно за результатами проведення аукціону або конкурсу, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної суб'єктом оціночної діяльності станом на будь-яку дату поточного року, орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень.

5.12. Рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень або про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід'ємних поліпшень приймається відповідно до частини четвертої статті 21 Закону.

5.13. Після отримання відповідного клопотання та до прийняття рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендодавцем та (або) балансоутримувачем здійснюється огляд приміщення та складається акт візуального обстеження об'єкта оренди, в якому зазначається опис стану об'єкта та до якого додаються фотографічні зображення об'єкта оренди.

5.14. Після здійснення невід'ємних поліпшень орендар подає інформацію про завершення виконання робіт та копії підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт уповноваженому органу, визначеному статтею 21 Закону, що приймав рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень. Якщо об'єктом оренди є єдиний майновий комплекс або нерухоме майно, площа якого перевищує 150 кв. метрів, орендар також подає документи, що підтверджують оплату виконаних робіт.

5.15. Для реалізації права на компенсацію вартості невід'ємних поліпшень вартість невід'ємних поліпшень визначається на підставі звіту незалежного оцінювача про ринкову вартість таких поліпшень. Оцінка здійснюється на замовлення орендаря і повинна бути проведена не раніше ніж за шість місяців та не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку договору оренди.

5.16. Для компенсації здійснених невід'ємних поліпшень орендар подає звіт про оцінку (акт оцінки майна), рецензію на нього та висновок будівельної експертизи, разом з заявою про продовження договору оренди, який підлягає продовженню за результатами проведення аукціону.

5.17. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем без згоди компенсації не підлягає.

6. РЕЖИМ ВИКОРИСТАННЯ ОРЕНДОВАНОГО МАЙНА

6.1. Орендар зобов'язаний використовувати орендоване Майно відповідно до його призначення.

6.2. Орендар зобов'язаний 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.

6.3. Орендар несе відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ ЗА ДОГОВОРОМ

7.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно із законодавством України та Договором.

7.2. 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.

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

8. СТРОК ЧИННОСТІ, УМОВИ ЗМІНИ ТА ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ

8.1. Цей договір вступає в силу з моменту підписання його Сторонами і діє в термін: з _____ р. до _____ р. Перебіг строку Договору починається з дня набрання чинності цим Договором. Договір набирає чинності в день його підписання Сторонами а бо нотаріального посвідчення, якщо відповідно до законодавства Договір підлягає нотаріальному посвідченню.

8.2. Зміни і доповнення до Договору здійснюються з урахуванням встановлених статтею 16 Закону та Порядком умов та обмежень за взаємною згодою сторін до закінчення строку його дії.

8.3. Продовження цього Договору здійснюється з урахуванням вимог, встановлених статтею 18 Закону та Порядком.

8.4. Орендар, який бажає продовжити цей договір на новий строк, має звернутись до Орендодавця за 3 місяці до закінчення строку дії договору і подати документи, передбачені Порядком передачі в оренду комунального майна частиною 8 статті 18 Закону. Пропуск цього строку Орендарем є підставою для не продовження цього Договору.

8.5. Орендар має переважне право на продовження цього Договору, яке може бути реалізовано ним у визначений в Порядку спосіб.

8.6. Якщо інше не передбачено цим Договором, 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 правонаступника), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

8.7. Про наявність підстав для дострокового припинення Договору з ініціативи Орендодавця, передбачених законодавством, Орендодавець повідомляє Орендаря листом. У листі має міститись опис порушення і припис про його усунення в строк, не менший ніж 15 та не більше ніж 30 робочих днів з дати листа. Лист пересилається на адресу електронної пошти Орендаря і поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

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

8.9. Договір вважається припиненим (розірваним) на десятий робочий день після надіслання Орендодавцем Орендарю листа про дострокове припинення цього Договору.

8.10. Цей Договір може бути достроково припинений на вимогу Орендаря, якщо:

- протягом одного місяця після підписання Акта приймання-передачі Орендар отримає докази істотної невідповідності Об'єкта оренди інформації про нього, зазначеній в оголошенні або інформаційному повідомленні/інформації про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону, або в Акті приймання-передачі;

- протягом двох місяців після підписання Акта приймання-передачі Орендар не матиме можливості використовувати Об'єкт або приступити до виконання ремонтних робіт на Об'єкті через відсутність на Об'єкті можливості підключення до комунальних послуг.

8.11. Про виявлення обставин, які дають право Орендарю на розірвання договору, Орендар має повідомити Орендодавця із наданням відповідних доказів протягом 3 робочих днів. Якщо протягом 30 днів з моменту отримання повідомлення Орендаря зауваження Орендаря не будуть усунені, Орендар надсилає Орендодавцю вимогу про дострокове припинення цього Договору і вимогу про повернення забезпечувального депозиту і сплачених сум орендної плати. Вимоги Орендаря, заявлені після закінчення строків, встановлених цим пунктом Договору, задоволенню не підлягають.

8.12. 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, є власністю Орендаря, а поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для майна – власністю Кегичівської селищної ради.

9. СУБОРЕНДА

9.1. Орендар має право за письмовою згодою орендодавця передати в суборенду орендоване ним майно.

9.2. Письмова згода на передачу майна в суборенду надається орендодавцем одночасно із розміщенням оголошення про передачу майна в оренду. Орендодавець у такій письмовій згоді зазначає, що вона надається переможцю електронного аукціону з передачі майна в оренду.

9.3. Наявність згоди на суборенду обов'язково зазначається в оголошенні про передачу майна в оренду та договорі оренди.

9.4. Орендар, який отримав майно в оренду на такому аукціоні, вважається таким, що отримав письмову згоду орендодавця на суборенду. Такий орендар протягом трьох робочих днів з моменту укладення договору суборенди зобов'язаний подати орендодавцю один примірник договору суборенди та інформацію про суборендаря, крім документа, що підтверджує сплату реєстраційного внеску, та документа, що підтверджує сплату гарантійного внеску на рахунок оператора електронного майданчика.

9.5. Орендодавець протягом п'яти робочих днів з дати його отримання перевіряє інформацію про суборендаря на відповідність вимогам Закону та оприлюднює договір суборенди в електронній торговій системі.

9.6. Передача в суборенду майна, отриманого орендарем без проведення аукціону або конкурсу не допускається.

9.7. Надання орендарем майна в суборенду не звільняє його від виконання умов договору оренди.

9.8. Договір суборенди повинен містити положення про набуття ним чинності не раніше дати його оприлюднення в електронній торговій системі.

9.9. Розмір плати за суборенду встановлюється за згодою сторін договору суборенди.

9.10. Строк надання майна в суборенду не може перевищувати строку дії договору оренди.

10. СТРАХУВАННЯ МАЙНА

10.1. Орендар протягом десяти календарних днів з дати укладення договору оренди зобов'язаний застрахувати орендоване нерухоме та інше окреме індивідуально визначене Майно на користь Орендодавця на період строку дії договору оренди на суму:

- вартості майна відповідно до висновку про ринкову вартість (акта оцінки), визначеного відповідно до законодавства про оцінку майна, під час передачі такого майна в оренду - якщо така оцінка майна здійснювалася;
- або балансової вартості майна, але не менше ніж добуток місячної орендної плати за орендоване майно за договором оренди, помножений на 100, - якщо оцінка ринкової вартості такого майна не здійснювалася.

10.2. Орендар протягом десяти календарних днів з дати укладення договору страхування надає орендодавцю завірені належним чином копії договору страхування (договорів страхування) і платіжного доручення (платіжних доручень) про сплату страхового платежу (страхових платежів).

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

11. ІНШЕ

11.1. Орендар письмово повідомляє іншу сторону Договору протягом 5 робочих днів з дати змін у його найменуванні, місцезнаходженні, банківських реквізитах і контактних даних. Орендодавець повідомляє Орендаря про відповідні зміни письмово або на адресу електронної пошти.

11.2. Якщо цей Договір підлягає нотаріальному посвідченню, витрати на таке посвідчення несе Орендар.

11.3. Цей Договір укладено в трьох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендаря та Орендодавця.

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

12. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ ТА БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

ОРЕНДАР

Адреса електронної пошти Орендаря, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим Договором, Офіційний веб-сайт (сторінка чи профіль в соціальній мережі) Орендаря на якому опублікована інформація про Орендаря та його діяльність

М.П.

М.П.

Секретар селищної ради

Віталій БУДНИК

Додаток №2

до рішення VII сесії VIII скликання Кегичівської селищної ради від 26 лютого 2021 року № ____ «Про забезпечення відносин у сфері в оренди комунального майна Кегичівської селищної ради»

**Методика
розрахунку орендної плати за комунальне майно
Кегичівської селищної ради**

1. Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно Кегичівської селищної ради, яке передається в оренду (далі – Методика, рада), розроблена у відповідальності до Постанови Кабінету Міністрів України «Про методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу» № 786 від 04.10.1995 (зі змінами), з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду майна що перебуває в комунальній власності, в тому числі нерухомого майна (відмінного від земельних ділянок), а також іншого індивідуально визначеного майна, що належить раді на праві власності (далі – об'єкт оренди).

2. Методика визначає механізм розрахунку орендної плати за користування об'єктом оренди, що належить до комунальної власності селищної ради (далі - майно).

3. Розмір орендної плати визначається згідно з цією Методикою і зазначається у договорі оренди.

У разі визначення орендаря на конкурсних засадах орендна плата, розрахована за цією Методикою, застосовується як стартова, а її розмір може бути збільшено за результатами такого конкурсу.

У випадку використання за іншим цільовим призначенням приміщень, переданих в оренду за результатами вивчення попиту єдиному претенденту, розмір орендної плати встановлюється відповідно до цієї Методики, але не може бути меншим ніж визначено в оголошенні про намір орендодавця передати майно в оренду.

У випадку використання за іншим цільовим призначенням приміщень, переданих в оренду за результатами проведення конкурсу, розмір орендної плати встановлюється відповідно до цієї Методики, але не може бути меншим ніж запропоновано переможцем конкурсу.

4. До плати за оренду індивідуально визначеного майна не включаються витрати на утримання орендного майна, плата за землю та плата за послуги, які відповідно до укладених угод зобов'язується надавати орендарю комунальне підприємство, на балансі якого перебуває це майно.

5. Орендна плата за цією Методикою розраховується у такій послідовності:

- визначається розмір річної орендної плати;
- на основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку орендної плати – останній місяць, за який визначено індекс інфляції, яка фіксується у договорі оренди;
- з урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць оренди розраховується розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди.

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

Розмір стартової орендної плати за один місяць розраховується на основі розміру річної орендної плати (Опл), визначеної в пунктах 5 та 7, за формулою:

$$\text{Опл.міс1.ст.} = \text{Опл}/12,$$

де Опл.міс1.ст – стартова орендна плата за 1 місяць.

Розмір стартової орендної плати за 1 добу визначається за формулою:

$$\text{Опл.доб1.ст.} = \text{Опл.міс1.ст.}/30;$$

де Опл.доб1.ст. – стартова орендна плата за 1 добу.

Розмір стартової орендної плати за 1 годину визначається за формулою:

$$\text{Опл.год1.ст.} = \text{Опл.доб1.ст.}/24,$$

де Опл.год1.ст. – стартова орендна плата за 1 годину.

Розрахунок орендної плати за базовий місяць затверджується орендодавцем.

Розмір річної орендної плати за цілісний майновий комплекс комунального підприємства (його структурного підрозділу) визначається за формулою:

$$\text{Опл} = ((\text{Воз} + \text{Внм}) \times \text{Сор.ц}) / 100$$

де Опл – розмір річної орендної плати, грн.;

Воз – вартість основних засобів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, грн.;

Внм – вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, грн.;

Сор.ц – орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів комунальних підприємств (їх структурних підрозділів), визначена згідно з додатком 1.

6. Розмір річної орендної плати у разі оренди окремого індивідуально визначеного об'єкта оренди (крім нерухомого) встановлюється за згодою сторін, але не менш як 10 відсотків вартості орендованого майна, визначеної на підставі звіту про оцінку майна, затвердженого у встановленому порядку та чинного на момент укладення договору оренди, а у разі, коли орендарем є суб'єкт мікро - або малого підприємництва, - не менш як 7 відсотків вартості орендованого майна за результатами такої оцінки.

7. У разі оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна розмір річної орендної плати визначається за формулою, крім об'єктів, за які встановлена орендна плата в розмірі 1 грн. на рік:

$$\text{Опл} = (\text{Вп} \times \text{Сор}) / 100,$$

де Опл – розмір річної орендної плати, грн.;

Вп – вартість орендного майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.;

Сор – орендна ставка, визначена згідно з додатком 2.

Незалежна оцінка вартості об'єкта оренди повинна враховувати його місцезнаходження і забезпеченість інженерними мережами. Результати незалежної оцінки є чинними протягом 6 місяців від дати оцінки, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

8. Витрати на утримання нерухомого майна, зданого в оренду одночасно кільком підприємствам, організаціям, і прибудинкової території, розподіляються між ними залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і

водопостачання, каналізації за спеціальними рахунками, а в неподільній частині – пропорційно розміру займаної підприємствами організаціями загальної площі.

9. Перед розрахунком орендної плати за перший місяць оренди чи після перегляду розміру орендної плати визначається розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку та такою формулою:

$$\text{Опл. Міс} = (\text{Опл.} / 12) \times \text{Ід.о} \times \text{Ім.}$$

де Опл – розмір річної орендної плати, визначений за цією методикою, гривень;

Ід.о.- індекс інфляції за період з дати проведення незалежної або стандартизованої оцінки до базового місяця розрахунку орендної плати;

Ім. – індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати.

Розмір орендної плати за перший місяць оренди визначається шляхом коригування розміру орендної плати за базовий місяць на інфляції за період з першого числа наступного за базовим місяця до останнього числа першого місяці оренди.

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

11. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна 1 гривня встановлюється таким орендарям:

- бюджетним організаціями, які утримуються за рахунок державного бюджету;
- Пенсійному фонду України та його територіальним органам;
- Фонду соціального страхування, робочим органам його виконавчої дирекції та їх відділенням;
- Державній службі зайнятості (Центральному апарату), регіональним та базовим центрам зайнятості;
- державним та комунальним закладам охорони здоров'я;
- музеям, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів;
- національним художнім колективам та концертним організаціям, яким надається фінансова підтримка з державного бюджету;
- державним та комунальним телерадіоорганізаціям;
- редакціям державних і комунальних періодичних видань, періодичних видань, заснованих об'єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, закладами освіти, трудовими і журналістськими колективами, підприємствам зв'язку, що їх розповсюджують; Товариству Червоного Хреста України та його місцевим організаціям;
- юридичним та фізичним особам для облаштування у закладах охорони здоров'я кімнат відпочинку (сімейних кімнат) для перебування в них на безоплатній основі осіб, які перебувають на лікуванні у цьому закладі, та членів їх сімей (під час лікування таких осіб);
- асоціаціям органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом;
- особам з інвалідністю з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування.

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

12. Орендна плата у розмірі, встановленому згідно з п. 11 цієї Методики, не застосовується у разі оренди нерухомого майна для розміщення засобів масової інформації:

- рекламного та еротичного характеру;
- заснованих в Україні міжнародними або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства;
- в яких понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали зарубіжних засобів масової інформації;

- заснованих за участю юридичних або фізичних осіб, до сфери діяльності яких належить виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення.

13. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

14. Суми орендної плати, зайво перераховані орендодавцеві, зараховуються в рахунок наступних платежів або повертаються платникові в 5-денний термін від дня одержання його письмової заяви.

15. Розмір плати за суборенду нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна розраховується в порядку, встановленому цією Методикою для розрахунку плати за оренду зазначеного майна.

16. Орендна плата за нерухоме майно, що передається в суборенду визначається з урахуванням частки вартості такого майна у загальній вартості орендованого майна у цінах, застосованих при визначенні розміру орендної плати, і погоджується з орендодавцем.

17. У разі суборенди приміщення у будівлі, що входить до складу цілісного майнового комплексу, орендна плата за таке приміщення визначається з урахуванням частки вартості такого приміщення у загальній вартості відповідної будівлі та частки вартості зазначеної будівлі у загальній вартості орендованих основних засобів цілісного майнового комплексу.

18. Плата за суборенду майна у частині, що не перевищує орендної плати за майно, що передається в суборенду, сплачується орендарю, який передає в суборенду орендоване ним майно.

19. Різниця між нарахованою Платою за перший місяць суборенди та тією її частиною, що отримує орендар, погоджується з орендодавцем і перераховується орендарем до бюджету ради.

20. Різниця між нарахованою платою за кожний наступний місяць суборенди і тією її частиною, що отримує орендар, визначається шляхом коригування різниці за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

Додаток
до п. 7 Методики розрахунку орендної
плати за комунальне майно
Кегичівської селищної ради

ОРЕНДНІ СТАВКИ
за використання нерухомого майна

№п/п	Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка, відсотків
1	Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти	45
2	Розміщення: - Фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, ріелторських конто (агентств нерухомості), банкоматів - ресторанів з нічним режимом роботи; - торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї; - офісних приміщень операторів телекомунікацій, які надають послуги з рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги з доступу до Інтернет	40
3	Розміщення:	30

	<ul style="list-style-type: none"> - виробників реклами; - салонів краси, саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів; - торговельних об'єктів з продажу автомобілів; - зовнішньої реклами на будівлях і спорудах; 	
4	Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності	25
5	Розміщення суб'єктів господарювання, що ведуть тур-операторську та тур-агентську діяльність, готелів	22
6	Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з ремонту об'єктів нерухомості	21
7	<p>Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> - клірингових установ; - майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів; - майстерень з ремонту ювелірних виробів; - ресторанів; - приватних закладів охорони здоров'я; - суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики; - розміщення торговельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець; - суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування; - редакцій засобів масової інформації; - рекламного характеру; - тих, що засновані в Україні і міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб держав, осіб без громадянства; - тих, де понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали іноземних засобів масової інформації; - тих, що засновані за участю суб'єктів господарювання, одним із видів діяльності яких є виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення; 	20
8	<p>Розміщення:</p> <p>крамниць – складів, магазинів – складів, турбаз, мотелів, кемпінгів, літніх будиночків, торговельних об'єктів з продажу:</p> <ul style="list-style-type: none"> - непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів; - промислових товарів, що були у використанні; - авто товарів; - відео – та аудіо продукції, офісних приміщень, крім офісних приміщень операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету; - антен; - технічних засобів і антен операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету; 	18
9	Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту	17
10	<p>Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> - суб'єктів господарювання, що надають послуги, пов'язані з 	15

	<p>переказом грошей;</p> <ul style="list-style-type: none"> - бірж, що мають статус неприбуткових організацій; - кафе, барів, закусточних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи; - ветеринарних лікарень (клінік), лабораторій ветеринарної медицини - суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з організації шлюбних знайомств та весіль; - складів; - суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з вирощування квітів, грибів; 	
11	<p>Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> - закладів ресторанного господарства з постачання страв, приготовлених централізовано для споживання в інших місцях; - суб'єктів господарювання, що надають послуги з утримання домашніх тварин; 	13
12	<p>Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> - суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень (кур'єрська служба); - стоянок для автомобілів; 	12
13	<p>Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> - комп'ютерних клубів та інтернет – кафе; - ветеринарних аптек; - рибних господарств; - приватних закладів освіти; - шкіл, курсів з навчання водіїв автомобілів; - торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих іноземними мовами; - суб'єктів господарювання, що здійснюють, що здійснюють проектні, проектні – вишукувальні, проектно – конструкторські роботи; - видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що друкуються іноземними мовами; - редакцій засобів масової інформації, крім зазначених у пункті 11 Методики та пункті 7 цього додатка - суб'єктів кінематографії, основної діяльності яких є кіновиробництво або технічне забезпечення і обслуговування кіновиробництва за умови, що вони внесені до Державного реєстру виробників, розповсюджувачів і демонстраторів фільмів; - інформаційних агентств; 	10
14	Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі	10
15	Розміщення торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари	9
16	<p>Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> - кафе, барів, закусточних, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи; - аптек, що реалізують готові ліки; - торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи; 	8
17	<p>Розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> - торговельних об'єктів з продажу ортопедичних виробів; 	7

	- ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів;	
18	Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні	7
19	Розміщення: - їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи; - фірмових магазинів вітчизняних промислових підприємств - товаровиробників, крім тих, що виробляють товари підакцизної групи; - об'єктів поштового зв'язку на площі, що використовується для надання послуг поштового зв'язку - суб'єктів господарювання, що надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень; - торговельних об'єктів з продажу поліграфічної продукції та канцтоварів, ліцензованої відео – та аудіо продукції, що призначається для закладів освіти;	6
20	Розміщення: - комунальних закладів охорони здоров'я, що частково фінансуються за рахунок державного та місцевих бюджетів; - оздоровчих закладів для дітей та молоді; - санаторно-курортних закладів для дітей; - торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих українською мовою; - відділень банків на площі, що використовується для здійснення платежів за житлово-комунальні послуги; - суб'єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення;	5
21	Розміщення: - їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у закладах освіти та військових частинах; - громадських вбиралень; - камер схову; - видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що видаються українською мовою;	4
22	Розміщення: - аптек на площі, що використовується для виготовлення ліків за рецептами; - суб'єктів господарювання, що надають ритуальні послуги; - місцевого самоврядування та їх добровільних об'єднань (крім асоціацій органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом); - майстерень художників, скульпторів, народних майстрів площею менш як 50 кв.м; - науково – дослідних установ, крім бюджетних;	3
23	Розміщення: - аптек, які обслуговують пільгові категорії населення; - організацій, що надають послуги з нагляду за особами з фізичними чи розумовими видами; - бібліотек, архівів, музеїв, крім музеїв, які утримуються за рахунок місцевих бюджетів; - дитячих молочних кухонь;	2

	- торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів для пільгових категорій громадян;	
24	Розміщення: - закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та інвалідів; - комунальних позашкільних навчальних закладів (крім оздоровчих закладів для дітей та молоді) та закладів дошкільної освіти; Закладів соціального обслуговування для сімей, дітей та молоді, що утримуються за рахунок місцевого бюджету, зокрема центрів соціально-психологічної реабілітації дітей, соціальних гуртожитків для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, соціальних центрів матері та дитини, центрів соціально-психологічної допомоги, центрів реабілітації дітей та молоді з функціональними обмеженнями, центрів для ВІЛ-інфікованих дітей та молоді	1
25	Розміщення транспортних підприємств з : - перевезення пасажирів; - перевезення вантажів;	15 18
26	Розміщення творчих спілок, громадських об'єднань, релігійних та благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить: Не більш як 50 кв.м. Понад 50 кв.м	3 7
27	Розміщення громадських об'єднань осіб з інвалідністю на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить: Не більш як 100 кв.м Понад 100 кв.м	1 7
28	Розміщення суб'єктів господарювання, що виготовляють рухомий склад міського електротранспорту Розміщення науково парку, його засновників, партнерів наукового парку, що реалізують проекти наукового парку Розміщення дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні (крім договорів, орендна плата за якими врегульована міжурядовими угодами)	5 10 6
29	Інше використання нерухомого майна	15

Примітка:

Орендні ставки для орендарів – вітчизняних юридичних і фізичних осіб, що є суб'єктами малого підприємництва, які провадять виробничу діяльність безпосередньо на орендованих виробничих площах (крім офісів), - застосовуються з коефіцієнтом 0,7

Секретар селищної ради

Віталій БУДНИК

Додаток №3

до рішення VII сесії VIII скликання
Кегичівської селищної ради від 26 лютого
2021 року № 284 «Про забезпечення
відносин у сфері в оренди комунального
майна Кегичівської селищної ради»

**Порядок розподілу орендної плати за використання майна
Кегичівської селищної ради**

1. У разі, коли орендодавцем майна є Виконавчий комітет або інший виконавчий орган Кегичівської селищної ради, до сфери управління якого належить відповідний об'єкт, орендна плата спрямовується до бюджету Кегичівської селищної ради.

2. У разі, коли орендодавцем майна є балансоутримувач – комунальне підприємство, установа чи організація, орендна плата спрямовується:

1) за нерухоме майно, загальна площа якого не перевищує 400 квадратних метрів на одного балансоутримувача – 70 % орендної плати до бюджету Кегичівської селищної ради, 30 % балансоутримувачу майна;

2) за нерухоме майно 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 – 100 % орендної плати балансоутримувачу майна;

3) 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 (якщо балансоутримувачем є комунальне підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організування конгресів і торговельних виставок) – 30 % орендної плати до бюджету Кегичівської селищної ради, 70 % балансоутримувачу майна;

4) іншого окремого індивідуально визначеного майна – 100 % орендної плати балансоутримувачу майна.

5) за нерухоме майно для комунальних неприбуткових підприємств, установ, організації 100 % орендної плати балансоутримувачу майна;

Орендна плата, отримана від передачі в оренду майна Кегичівської селищної ради балансоутримувача – комунального підприємства в повному обсязі спрямовується на виконання статутних завдань такого підприємства, якщо інше не буде визначено рішенням Ради.

Орендна плата, отримана від передачі в оренду майна Кегичівської селищної ради балансоутримувача – комунального закладу, установи та організації використовується згідно з кошторисом відповідної бюджетної установи.

Секретар селищної ради

Віталій БУДНИК