

ПОЛОЖЕННЯ

Про оренду майна спільної власності територіальних громад Турківського району

1. Положення про оренду майна, що є у спільній власності територіальних громад Турківського району (надалі - "Положення"), розроблено відповідно до Конституції України, Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, законів України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про оренду державного та комунального майна", на підставі рішення Львівської обласної ради від 23 червня 2006 року № 33 "Про питання забезпечення управління майном спільної власності територіальних громад області", з метою підвищення ефективності використання майна, що перебуває у спільній власності територіальних громад Турківського району, створення ефективної системи управління та контролю за наданням в оренду і використанням орендованого майна.

2. Положення регулює організаційні та майнові відносини щодо оренди майна, що є спільній власності територіальних громад району.

3. Об'єктами оренди за цим Положенням є цілісні майнові комплекси, нерухоме майно (в тому числі окремі ізольовані приміщення, декілька з'єднаних між собою приміщень, окремі будівлі, споруди), а також об'єкти нерухомого майна, що не ввійшли до статутних фондів господарських товариств у процесі приватизації, які відносяться до спільної власності територіальних громад району (надалі - Майно)

4. Балансоутримувачами об'єктів оренди можуть бути підприємства установи, організації районної комунальної власності, а також господарські товариства (щодо нерухомого майна, яке не ввійшло до статутного фонду в процесі приватизації).

5. Повноваження власника Майна здійснює Турківська районна рада.

6. Передача Майна в оренду не припиняє права спільної власності територіальних громад району на це Майно.

7. В окремих випадках за рішенням районної ради Майно може передаватися в безоплатне користування.

8. У разі переходу права власності на нерухоме Майно до третіх осіб договір оренди зберігає свою чинність для нового власника.

9. Орендарями Майна можуть бути господарські товариства, створені членами трудового колективу комунального підприємства, його структурного підрозділу, інші юридичні особи та громадяни України, фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства. Фізична особа, яка бажає укласти договір оренди Майна з метою використання його для підприємницької діяльності, до його укладення зобов'язана зареєструватися як суб'єкт підприємницької діяльності.

10. Пріоритетне право на оренду Майна мають державні та комунальні установи підприємства, організації.

11. Орендодавцем Майна є Турківська районна рада, а окремих конструктивних елементів будівель – Балансоутримувач.

12. Турківська районна рада з метою організаційної забезпечення відносин щодо оренди Майна виконує такі функції:

- здійснює облік та інвентаризацію орендованого майна, формує та підтримує комплексну інформаційно-комп'ютерну базу даних орендарів та об'єктів оренди;
- укладає як Орендодавець договори оренди Майна, здійснює їх облік та реєстрацію;
- забезпечує загальний контроль за раціональним використанням та збереженням орендованого Майна;
- організовує роботу відповідних комісій;
- здійснює загальний облік, прогноз, аналіз та контроль надходження орендної плати до районного бюджету;
- здійснює укладення (переукладення), зміну, розірвання, припинення договорів оренди, забезпечує в установленому порядку проведення страхування та незалежної експертної оцінки для оренди Майна;
- проводить конкурси і за їх результатами укладає угоди щодо взаємовідносин сторін при проведенні незалежної (експертної) оцінки Майна.

13. Балансоутримувач Майна здійснює такі функції:

- забезпечує утримання Майна в належному технічному та санітарному стані, технічне обслуговування конструктивних елементів і технічного обладнання, санітарне обслуговування допоміжних приміщень і прибудинкової території;
- здійснює облік, оперативний контроль за своєчасністю та повнотою сплати орендних платежів, за виконанням умов договорів оренди;
- своєчасно та в повному обсязі подає Турківській районній раді інформацію та матеріали щодо орендарів, які порушують істотні умови договору оренди;
- подає пропозиції щодо використання чи надання в оренду Майна, що перебуває в нього на балансі;
- здійснює всі операції щодо нарахування та отримання орендної плати;
- сплачує обов'язкові платежі з орендної плати до районного бюджету;

14. Надання Майна в оренду здійснюється за ініціативою фізичних та юридичних осіб, районної ради та підприємств, установ, організацій, на балансі яких знаходиться відповідне Майно.

15. Фізичні та юридичні особи, які бажають укласти договір оренди, продовжити термін дії договору оренди, подають заяву, належно завірені установчі документи (копії статуту, свідоцтва про державну реєстрацію, довідку про включення до ЄДРПОУ) у Турківську районну раду.

16. Після отримання та перевірки правильності оформлення поданих документів районна рада в строк до 10 календарних днів розглядає подані документи і передає їх на погодження постійній комісії з питань інвестиційної політики, розвитку економіки, громад і підприємництва, майна районної комунальної власності.

17. У випадку, якщо на оренду Майна надійшло не менше двох заяв, Турківська районна рада проводить конкурс на право передачі Майна в оренду в установленому порядку. При цьому річна ставка орендної плати для визначення початкової орендної плати встановлюється в розмірі 10% експертної вартості Майна, що передається в оренду.

18. Підставою для укладення договору оренди є прийняті в межах наданих повноважень:

- рішення Турківської районної ради - щодо цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, їх структурних підрозділів, окремо розташованих будівель, приміщень площею більше 200 кв. метрів;
- рішення конкурсної комісії, затверджені рішенням сесії Турківської районної ради;
- рішення суду.

19. Термін погодження документів, поданих на розгляд постійній комісії, не повинен перевищувати 20 календарних днів з дати отримання документів. У разі, якщо у вказаний термін висновків комісії не отримано, це питання вважається погодженим.

20. Після прийняття відповідного рішення проводиться незалежна (експертна) оцінка нерухомого Майна на підставі відповідного договору.

21. Оцінка об'єкта оренди передуює укладенню договору оренди. Після укладення договору оренди витрати на проведення експертної оцінки відшкодовуються Орендарем.

22. Вартість об'єкта оренди згідно з експертною оцінкою може бути використана як договірна сума (страхова сума) для страхування об'єкта, якщо це передбачено у звіті про експертну оцінку.

23. Договір на проведення оцінки укладається у письмовій формі та може бути двостороннім або багатостороннім. Стороною багатостороннього договору, крім замовника, може бути особа-платник (орендар, претендент на оренду чи інша), якщо оплату послуг суб'єкта оціночної діяльності здійснює інша особа, а не замовник.

24. Рецензування звітів про оцінку майна здійснює Турківська районна рада або, при потребі, за письмовим зверненням Турківської районної ради у порядку, визначеному статтею 13 Закону України „Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність“, суб'єкти оціночної діяльності, які пройшли конкурсний відбір.

У випадку, якщо рецензія звіту про оцінку майна є негативною, проводиться повторна оцінка майна іншим суб'єктом оціночної діяльності з врахуванням вимог цього Положення.

25. Компенсація витрат Орендодавця, пов'язаних з проведенням незалежної (експертної) оцінки, відбувається в порядку, визначеному договором оренди, за рахунок Орендаря.

26.Інвентаризаційна справа об'єкта оренди, у випадку її відсутності, виготовляється спеціалізованою організацією на замовлення Орендодавця. Оплата за виготовлення інвентаризаційної справи проводиться за рахунок Орендаря чи претендента на оренду.

27.Плата за оренду цілісних майнових комплексів в повному обсязі самостійно перераховується Орендарем до районного бюджету.

28.Плата за оренду нерухомого Майна перераховується Орендарем повністю (в тому числі ПДВ) на рахунок Балансоутримувача в термін та на умовах, вказаних у договорі оренди.

29.Балансоутримувач випишує податкову накладну на повну вартість орендної плати. Обов'язок сплати податку на додану вартість за надані послуги з оренди покладається на Балансоутримувача.

30.Після сплати обов'язкових платежів 70% отриманих коштів від орендної плати Балансоутримувач спрямовує до районного бюджету, 30% - залишається в розпорядженні Балансоутримувача.

31.У випадку, якщо Балансоутримувачем є районна бюджетна організація чи установа, після сплати обов'язкових платежів 100% коштів від оренди залишається в розпорядженні Балансоутримувача.

32.У випадку, якщо об'єктом оренди є окремі конструктивні елементи будівлі, після сплати обов'язкових платежів 100% коштів від оренди залишається в розпорядженні Балансоутримувача районного підпорядкування.

33.Розмір орендної плати за користування Майном визначається згідно з Методикою, затвердженою Турківською районною радою.

34.При конкурсному відборі орендаря для розрахунку початкового розміру орендної плати орендна ставка встановлюється в сумі 10% від вартості Майна, визначеного експертним шляхом. Остаточна ціна оренди встановлюється шляхом збільшення орендної плати учасниками конкурсу.

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

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

37.Стягнення заборгованості з орендної плати здійснюється згідно з дорученням Орендодавця отримувачем орендних платежів у безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

38.Витрати Балансоутримувача на утримання переданого в оренду Майна відшкодовуються Орендарем пропорційно до займаної Орендарем площі, якщо інше не впливає з характеру послуг, що їх надає Балансоутримувач. Договір на відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання переданого в оренду Майна укладається одночасно з договором оренди на вимогу Балансоутримувача.

39.Умовою надання в оренду Майна, яке підлягає реконструкції, відновленню, капітальному ремонту, може бути зобов'язання Орендаря щодо їх проведення на визначених договором оренди умовах і строках.

40.Договір оренди укладається в письмовій формі. Типова форма договору затверджується рішенням Турківської районної ради.

41.До договору оренди додаються:

- розрахунок орендної плати;
- акт приймання-передачі орендованого Майна;
- інвентарна справа та технічний паспорт будівлі (споруд, приміщень);
- інша документація (при потребі).

42.Додатки до Договору є його невід'ємною частиною.

43.Договір оренди, укладений строком на 3 роки і більше, підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

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

45.В разі передачі спору на розгляд суду договір оренди вважається укладеним з моменту набрання чинності рішенням суду про укладення договору і на умовах, зазначених у ньому.

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

47. Початок перебігу терміну дії договору та настання обов'язку сплати Орендарем орендної плати починається від дати підписання сторонами акту приймання-передачі Майна.

48. Зміни і доповнення до договору оренди вносяться тільки в письмовій формі у порядку, встановленому чинним законодавством. Одностороннє внесення змін до договору оренди не допускається.

49. Відповідальність сторін визначається при укладенні договору оренди. За невиконання сторонами обов'язків за договором оренди або у інших випадках, передбачених чинним законодавством, сторони несуть відповідальність, встановлену законодавчими актами України та договором оренди.

50. Договір оренди може бути продовжений чи переоформлений сторонами і до закінчення терміну його дії за умови, що Орендар належним чином виконує умови договору.

51. У випадку закінчення строку, на який було укладено договір оренди, за відсутності заяви, однієї із сторін про припинення або зміну договору він вважається продовженим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені Договором.

Орендодавець або Орендар можуть заявити про припинення або зміну умов договору не пізніше місячного терміну після закінчення його строку.

52. Істотними умовами договору оренди майна є умови визначені Законом України „Про оренду державного та комунального майна”, а саме:

- об'єкт оренди (склад і вартість майна з урахуванням її індексації);
- термін, на який укладається договір оренди;
- орендна плата з урахуванням її індексації;
- порядок використання амортизаційних відрахувань;
- відновлення орендованого майна та умови його повернення;
- виконання зобов'язань;
- забезпечення виконання зобов'язань - неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо
- порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди,
- відповідальність сторін;
- страхування орендарем взятого ним в оренду майна;
- обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

53. Згідно зі ст. 638 Цивільного кодексу України істотними умовами можуть бути також всі ті умови, щодо яких сторонами досягнуто згоди.

54. Крім умов, визначених законом, у договорах оренди Майна можуть передбачатися такі умови:

- попередня оплата за оренду Майна в терміни, установлені договором;
- відшкодування витрат з незалежної (експертної) оцінки та проведення страхового захисту об'єкта оренди;
- термін внесення орендної плати;
- обов'язок Орендаря здійснити капітальний (за домовленістю сторін із застосування спеціального порядку розрахунку) чи поточний ремонт орендованих приміщень згідно будівельними нормами та правилами;
- своєчасна сплата всіх належних комунальних платежів.

55. Підставою для розірвання договору оренди може бути належним чином доведене невиконання Орендарем хоча б однієї істотної умови договору оренди, а також вчинення ним одного чи кількох порушень, передбачених ст.783 Цивільного кодексу України.

56. Контроль за виконанням умов договорів оренди Майна покладається на Орендодавця та Балансоутримувача. У разі невиконання чи неналежного виконання орендарями своїх обов'язків згідно з договорами оренди Орендодавець зобов'язаний вживати заходів щодо розірвання договорів оренди на підставах та в порядку, встановлених чинним законодавством України.

57. Орендарям, які за згодою Орендодавця здійснюють затрати на капітальний ремонт чи реконструкцію нерухомого майна, їх сума або частина суми може бути відшкодована Орендодавцем за рахунок відповідного зменшення орендної плати, звільнення від орендної плати.

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

59. Розподіл площ загального користування між орендарями здійснюється пропорційно до площ, що їх самостійно використовують орендарі.