



УКРАЇНА

ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛАСНА РАДА

ВОСЬМЕ СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

від 21 вересня 2022 року № 11-12/2022

м. Хмельницький

Про затвердження окремих актів з питань оренди майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області (крім землі), та внесення змін до рішення обласної ради від 24 вересня 2020 року № 31-34/2020 «Про оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області»

Відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон), Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі – Порядок), керуючись статтями 43, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», обласна рада

ВИРШИЛА:

1. Затвердити:

- Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області (додаток 1 до цього рішення);

- Перелік підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню Хмельницької області (додаток 2 до цього рішення);

- Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області (додаток 3 до цього рішення).

2. Внести такі зміни до рішення обласної ради від 24 вересня 2020 року № 31-34/2020 «Про оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області»:

- доповнити пункт 1 рішення новими підпунктами 4-9 у такій редакції:

«4) додатковою умовою оренди комунального майна є загальна кількість кроків, на які знижується стартова ціна лота на аукціоні за методом покрокового зниження стартової орендної плати та подальшого подання цінових пропозицій, що становить 3 кроки.

Орендодавцем за погодженням із головою обласної ради при затвердженні умов оренди щодо конкретного об'єкта може бути визначена інша загальна кількість кроків;

5) затвердження умов (додаткових умов) оренди майна здійснюється орендодавцем майна з урахуванням пропозицій обласної ради (за їх наявності);

6) стартова орендна плата за об'єкт оренди визначається згідно з Порядком передачі майна в оренду.

Стартова орендна плата на першому аукціоні для аукціонів з оренди майна, строк оренди якого перевищує один місяць, може бути визначена в більшому розмірі, ніж розрахована згідно з Порядком передачі майна в оренду, при затвердженні орендодавцем умов (додаткових умов) оренди майна;

7) передача майна в оренду підприємствам, установам, організаціям, що надають соціально важливі послуги населенню Хмельницької області, продовження укладених з ними договорів оренди здійснюється без проведення аукціону. Включення цих об'єктів оренди до Переліку другого типу здійснюється головою обласної ради;

8) у випадках, коли розмір річної орендної плати становить 1 гривня в рік, визначення ринкової (оціночної) вартості об'єкта оренди, у т.ч. при продовженні договору оренди, не проводиться;

9) орендна плата за кожний наступний місяць оренди визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за попередній місяць. У разі встановлення орендної плати в розмірі 1 гривня в рік орендна плата не підлягає коригуванню на індекс інфляції».

- викласти пункт 2 рішення у новій редакції:

«2. Встановити розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області – 1 (одна) гривня, крім орендарів, визначених Методикою розрахунку орендної плати, затвердженою відповідною постановою Кабінету Міністрів України, органам місцевого самоврядування, державним і комунальним закладам, установам, організаціям в сфері освіти, науки, культури, соціального захисту, фізкультури, спорту (крім підприємств), які повністю чи частково утримуються за рахунок коштів державного або місцевого бюджетів і внесені в установленому порядку до Реєстру неприбуткових організацій та установ, а також комунальним некомерційним підприємствам галузі охорони здоров'я.

Встановлення орендної плати згідно із цим пунктом закладам, установам, організаціям, які не є об'єктами спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області, здійснюється за погодженням постійної комісії обласної ради з питань управління комунальною власністю та приватизації (крім орендарів, визначених Методикою розрахунку орендної плати, затвердженою відповідною постановою Кабінету Міністрів України)».

3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на першого заступника голови обласної ради і постійну комісію обласної ради з питань управління комунальною власністю та приватизації.

Голова ради



A stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines.

Віолета ЛАБАЗІУК

Додаток 1
до рішення обласної ради

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішення обласної ради
від 21 вересня 2022 року
№ 11-12/2022

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР

оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області (далі - Договір)

_____ (число, місяць, рік)

Орендодавець _____,
(ідентифікаційні дані Орендодавця: повна назва, код ЄДРПОУ, адреса, місцезнаходження, прізвище, ім'я, по-батькові, посада особи, що підписала Договір, посилання на документ, що надає повноваження на підписання, адреса електронної пошти тощо) (далі - Орендодавець),

Орендар _____,
(ідентифікаційні дані Орендаря: повна назва, код ЄДРПОУ/ідентифікаційний код (паспортні дані), адреса, місцезнаходження, прізвище, ім'я, по-батькові, посада особи, що підписала Договір, посилання на документ, що надає повноваження на підписання, адреса електронної пошти тощо) (далі - Орендар),

Балансоутримувач* _____,
**значається, у разі якщо балансоутримувач не є орендодавцем майна*
(ідентифікаційні дані Балансоутримувача: повна назва, код ЄДРПОУ, адреса, місцезнаходження, прізвище, ім'я, по-батькові, посада особи, що підписала Договір, посилання на документ, що надає повноваження на підписання, адреса електронної пошти тощо) (далі - Балансоутримувач), уклали цей Договір про наведене нижче:

1. Предмет Договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування комунальне майно _____

(інформація про об'єкт оренди:

- вид майна (нерухоме майно або інше окреме індивідуально визначене);
- адреса, площа та/або інші ідентифікаційні ознаки;
- посилання на сторінку в ЕТС, на якій розміщена інформація про об'єкт оренди відповідно до оголошення про передачу майна в оренду (оголошення про проведення аукціону на продовження договору оренди) або посилання на опубліковане інформаційне повідомлення/інформацію про об'єкт оренди або відповідне рішення про продовження договору оренди без аукціону;
- інформація про належність до пам'яток культурної спадщини, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини, а у разі належності майна: вказується за наявності - дата погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду Майна, що є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною та орган, що надав таке погодження, а також вказується дата, номер, сторони охоронного договору) (далі - Майно)

1.2. Вартість Майна становить: _____
(значається:

- вид вартості відповідно до ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» (ринкова (оціночна) вартість, визначена на підставі звіту або балансова (залишкова) вартість);

- сума в грн (без ПДВ);

- дата визначення (дата оцінки для ринкової (оціночної) вартості або остання дата місяця, що передувала даті оприлюднення оголошення або включення Майна до Переліку для балансової вартості)

1.3. Майно передається в оренду для

(зазначається цільове призначення Майна відповідно до оголошення про передачу майна в оренду (оголошення про проведення аукціону на продовження договору оренди) або посилання на опубліковане інформаційне повідомлення/інформацію про об'єкт оренди, або відповідно до рішення про продовження договору оренди без аукціону) строком з _____ по _____.

(зазначається день, місяць, рік.)*

*Якщо майно передається в погодинну оренду, то зазначається графік використання.

1.4. Процедура, за якою Майно отримано в оренду

(зазначається одне з формулювань: «аукціон», «без аукціону», «продовження за результатами аукціону», «продовження без проведення аукціону»)

1.5. *Додаткові умови оренди _____

(зазначаються додаткові умови оренди, номер і дата рішення (наказу, розпорядження), яким ці умови затверджені)

* цей пункт вказується у разі наявності додаткових умов оренди, інформація про які не відображається в інших розділах (пунктах) цього Договору.

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у договорі, але не раніше дати підписання акта приймання-передачі Майна з Орендодавцем*.

*у разі застосування ч.3 ст.631 ЦК України – «Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у договорі».

2.2. Передача Майна в оренду здійснюється за його страховою вартістю _____ грн.*

* (зазначається вартість майна, визначена у пункті 1.2 цього Договору, але якщо ринкова вартість такого майна не здійснювалась, зазначається балансова вартість майна, але не менше ніж добуток місячної орендної плати (без ПДВ) за орендоване майно за договором оренди, помножений на 100.)

2.3. У разі припинення, розірвання, відмови від договору Майно повертається Орендарем Орендодавцю. Орендар повертає Майно аналогічно порядку, встановленому при передачі майна Орендарю цим договором. Майно вважається поверненим з моменту підписання сторонами акта приймання-передачі (акта повернення з оренди).

2.4. Обов'язок по складанню акта приймання-передачі майна в оренду та з оренди покладається на Орендодавця (Балансоутримувача – якщо він є стороною Договору).

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата за перший місяць оренди становить – _____ грн.
(Вказується:

1. з посиланням на застосовану норму ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» (далі - Закон) або Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою КМ України від 03.06.2020 № 483 (далі-Порядок), зазначається спосіб визначення орендної плати, зокрема, одне з таких формулювань:

- «за результатами проведення аукціону»,

- «на підставі Методики розрахунку орендної плати/рішення Хмельницької обласної ради (далі – Орган управління майном)»,

- «на рівні останньої місячної орендної плати, встановленої Договором, що продовжується»,

- «пропонований розмір орендної плати»

2. місяць, рік оренди;

3. сума в грн без ПДВ;

4. відображається розрахунок орендної плати з врахуванням індексації відповідно до умов цього договору та Методики розрахунку орендної плати.

До складу орендної плати не входять витрати на утримання орендованого Майна (комунальних послуг, послуг з управління об'єктом нерухомості, охорони, витрат на утримання прибудинкової території та місць загального користування, вартість послуг з ремонту і технічного обслуговування інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі, у т. ч.: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо), а також компенсація витрат Балансоутримувача за користування земельною ділянкою. Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених із Орендодавцем/Балансоутримувачем та/або напряму із постачальниками комунальних послуг в порядку, визначеному пунктом 4.12 цього Договору.

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

3.3. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за попередній місяць.

*У разі встановлення орендної плати в розмірі 1 гривня в рік цей пункт викладається у такій редакції: «Орендна плата не підлягає коригуванню на індекс інфляції».

3.4. Розмір орендної плати за перший місяць оренди підлягає коригуванню на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати, на яку було визначено орендну плату за перший місяць оренди (базовий місяць) або стартову орендну плату, до дати підписання акта приймання-передачі майна або додаткової угоди про продовження договору, якщо між датою визначення орендної плати за перший місяць і датою підписання акта приймання-передачі минуло більше ніж один повний календарний місяць.

3.5. У разі користування Майном протягом неповного календарного місяця (першого та/або останнього місяця оренди) орендна плата за дні користування визначається на основі орендної плати за відповідні місяці пропорційно кількості днів користування.

3.6. Орендна плата перераховується Балансоутримувачу (Орендодавцю – якщо він є балансоутримувачем майна) до 25 числа поточного місяця на обумовлений договором рахунок або на підставі виставлених Балансоутримувачем (Орендодавцем – якщо він є балансоутримувачем майна) рахунків.

Балансоутримувач (Орендодавець – якщо він є балансоутримувачем майна) виставляє рахунок на загальну суму орендної плати із зазначенням частини орендної плати, яка сплачується на рахунок Балансоутримувача (Орендодавця – якщо він є балансоутримувачем майна), і частини орендної плати, яка сплачується до обласного бюджету. Податок на додану вартість нараховується на загальну суму орендної плати. Орендар сплачує Балансоутримувачу (Орендодавцю – якщо він є балансоутримувачем майна) належну йому частину орендної плати разом із податком на додану вартість, нарахованим на загальну суму орендної плати.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується Балансоутримувачем (Орендодавцем – якщо він є балансоутримувачем майна) відповідно до чинного законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

3.8. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла Балансоутримувачу (Орендодавцю – якщо він є балансоутримувачем майна), підлягає в установленому порядку поверненню Орендарю або заліку в рахунок наступних платежів.

3.9. Розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї з сторін, якщо з незалежних від них обставин істотно змінився стан об'єкта оренди, а також в інших випадках, встановлених законодавчими актами України або рішеннями Органу управління майном (його посадових осіб).

3.10. Зобов'язання Орендаря по сплаті орендної плати забезпечується авансовим платежем з орендної плати у розмірі подвійної орендної плати, визначеної за перший місяць оренди*, який вноситься Орендарем на рахунок Балансоутримувача (Орендодавця – якщо він є балансоутримувачем майна) _____ до дати укладення або в дату укладення цього Договору на підставі _____ та зараховується в рахунок орендної плати за перші місяці.**

*У разі укладення договору оренди за результатами електронного аукціону (в тому числі електронного

аукціону щодо продовження договору оренди) слова «орендної плати, визначеної за перший місяць оренди» замінюються слова «найвищої цінової пропозиції, запропонованої ним на такому аукціоні»

**Цей пункт не вказується у Договорі, в разі, якщо орендна плата за договором становить 1 грн в рік.

4. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язується:

4.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до умов цього Договору, виконуючи заходи щодо дотримання спокою, безпечних і нешкідливих умов перебування (проживання) інших осіб поруч з приміщенням, переданим в оренду.

4.2. Сплачувати в повному обсязі орендну плату до 25 числа поточного місяця Балансоутримувачу (Орендодавцю – якщо він є балансоутримувачем майна), в т.ч. до обласного бюджету. На вимогу Балансоутримувача (Орендодавця – якщо він є балансоутримувачем майна) проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

4.3. 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.

4.4. Забезпечувати представникам Орендодавця та/або Органу управління майном доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його станом, використанням та виконанням Орендарем умов цього Договору.

4.5. Своєчасно здійснювати за власний рахунок поточний ремонт орендованого майна за згодою Балансоутримувача (Орендодавця – якщо він є балансоутримувачем майна).

4.6. Протягом 10 днів після укладення цього Договору застрахувати орендоване Майно на суму його страхової вартості, визначеної у пункті 2.2 цього Договору, на користь Балансоутримувача (Орендодавця – якщо він є балансоутримувачем майна), який несе ризик випадкової загибелі чи пошкодження об'єкта оренди, у порядку, визначеному законодавством (зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха) та протягом 10 днів надати Балансоутримувачу (Орендодавцю – якщо він є балансоутримувачем майна) копію договору страхування і платіжного доручення. Постійно поновлювати договір страхування таким чином, щоб увесь строк оренди Майно було застрахованим, і надавати Балансоутримувачу (Орендодавцю – якщо він є балансоутримувачем майна) копії договорів страхування та платіжних доручень.

Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря.

4.7. До дня укладення або в день укладення Договору сплатити авансовий платіж з орендної плати у розмірі подвійної орендної плати, визначеної за перший місяць оренди*, на рахунок Балансоутримувача (Орендодавця – якщо він є балансоутримувачем майна) _____, ** відшкодувати витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки об'єкта оренди та її рецензування згідно з виставленими рахунками.***

*У разі укладення договору оренди за результатами електронного аукціону (в тому числі електронного аукціону щодо продовження договору оренди) слова «орендної плати, визначеної за перший місяць оренди» замінюються на слова «найвищої цінової пропозиції, запропонованої ним на такому аукціоні».

** вираз «сплатити авансовий платіж з орендної плати у розмірі подвійної орендної плати, визначеної за перший місяць оренди, на рахунок Балансоутримувача (Орендодавця – якщо він є балансоутримувачем майна) _____,» не вказується у Договорі, в разі, якщо орендна плата за договором становить 1 грн в рік.

***вираз «відшкодувати витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки об'єкта оренди та її рецензування згідно з виставленими рахунками» застосовується у випадку проведення такої оцінки.

4.8. У разі припинення, розірвання або відмови Орендодавця від Договору протягом 3 робочих днів:

- звільнити орендоване Майно від належних Орендарю речей і повернути Балансоутримувачу (Орендодавцю – якщо він є балансоутримувачем майна) орендоване Майно у належному стані, не гіршому ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу;

- відшкодувати Балансоутримувачу (Орендодавцю – якщо він є балансоутримувачем майна) збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря, а також у разі демонтажу або іншого вилучення невід'ємних поліпшень\капітального ремонту;

- сплатити Балансоутримувачу (Орендодавцю – якщо він є балансоутримувачем майна) орендну плату, пеню, неустойку, платежі за договором про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг тощо, нарахованих до дати, що передує даті повернення Майна з оренди.

4.9. В разі невиконання орендарем вимог щодо вчасного та в належному стані повернення Майна з оренди за актом приймання-передачі, та в разі користування приміщенням без Договору оренди сплатити Балансоутримувачу (Орендодавцю – якщо він є балансоутримувачем майна) неустойку за фактичне використання приміщення у розмірі подвійної орендної плати за останній місяць оренди до дня повернення Майна за актом приймання-передачі включно.

4.10. У випадку передачі Майна в суборенду з порушенням вимог цього Договору Орендар зобов'язаний сплатити Балансоутримувачу (Орендодавцю – якщо він є балансоутримувачем майна) штраф у розмірі 3-х місячної орендної плати.*

*У випадку, якщо цей Договір не передбачає наявності у Орендаря права щодо передачі майна в суборенду; цей пункт викладається у такій редакції:

«У випадку передачі Майна в суборенду (в користування третім особам) Орендар зобов'язаний сплатити Балансоутримувачу штраф у розмірі 3-х місячної орендної плати».

4.11. Укласти з Балансоутримувачем (Орендодавцем – якщо він є балансоутримувачем майна) будівлі (або відповідним управителем, що здійснює управління будинком), де розташоване орендоване Майно, договір про відшкодування витрат на утримання орендованого Майна (за отримані послуги з управління багатоквартирним будинком). В разі створення в будинку, де розташоване орендоване Майно, ОСББ, сплачувати останньому платежі на утримання будинку. Орендарю укласти договори про надання комунальних послуг з відповідними підприємствами - надавачами послуг. У разі неможливості укладення таких договорів своєчасно сплачувати Балансоутримувачу (Орендодавцю – якщо він є балансоутримувачем майна) за комунальні послуги та відшкодувати витрати на утримання будівлі, де розташоване орендоване Майно, згідно з виставленими рахунками.

4.12. Відшкодувати Балансоутримувачу (Орендодавцю – якщо він є балансоутримувачем майна) витрати, пов'язані зі сплатою земельного податку, пропорційно займаній площі, згідно з виставленими рахунками.

4.13. Протягом 5 робочих днів письмово повідомити інші сторони цього Договору про зміни у найменуванні, юридичної адреси та банківських реквізитів, контактних даних, а також про визнання банкрутом та припинення юридичної особи Орендаря.

4.14. Забезпечувати збереження переданої в оренду пам'ятки, щойно виявленого об'єкта культурної спадщини чи її (його) частини відповідно до вимог законодавства про охорону культурної спадщини та умов охоронного договору.

5. Права Орендаря

Орендар має право:

5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до умов цього договору.

5.2. За письмовою згодою Балансоутримувача (Орендодавця – якщо він є балансоутримувачем майна) проводити поточний/капітальний ремонт за рахунок власних коштів без зарахування витрат на здійснення такого ремонту в рахунок орендної плати.

5.3. У випадках та порядку, визначених законодавством з питань оренди комунального майна та на підставі відповідного рішення Орендодавця про надання згоди на здійснення капітального ремонту, який дає право на зарахування витрат в рахунок орендної плати, проводити такий капітальний ремонт.

5.4. У випадках та порядку, визначених законодавством з питань оренди комунального майна та на підставі відповідних рішень Органу управління майном (актів його посадових осіб) про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень об'єкта оренди, проводити такі

поліпшення з правом компенсації їх вартості у межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого Майна відповідно до Порядку передачі в оренду державного та комунального майна.*

*Цей пункт застосовується у разі отримання майна в оренду за результатами електронного аукціону (в тому числі електронного аукціону щодо продовження договору оренди), за результатами конкурсного визначення.

5.5. *Орендар має право передати в суборенду частину орендованого ним Майна та зобов'язаний протягом трьох робочих днів з моменту укладення договору суборенди надати Орендодавцю (Балансоутримувачу) один примірник договору суборенди та інформацію про суборендаря в обсязі, визначеному законодавством для потенційного орендаря для участі в електронному аукціоні (крім документів, що підтверджують сплату реєстраційного та гарантійного внеску на рахунок оператора електронного майданчика). Договір суборенди набуває чинності не раніше дати його оприлюднення в електронній торговій системі або у визначений ним строк.

*Цей пункт зазначається у разі отримання нерухомого майна в оренду:

- за результатами електронного аукціону (в тому числі електронного аукціону щодо продовження договору оренди) та при умові, що оголошення про передачу майна в оренду (оголошення про проведення аукціону на продовження договору оренди) містило згоду орендодавця на передачу майна в суборенду;
- при продовженні без аукціону на тих самих умовах договорів оренди нерухомого майна, укладених до 27.12.2019 р., при умові, що договір який продовжується, передбачав право Орендаря на суборенду.

6. Обов'язки Орендодавця (Балансоутримувача)

Орендодавець (Балансоутримувач) зобов'язаний:

6.1. Не перешкоджати Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

6.2. Контролювати наявність, стан, напрями використання орендованого Майна відповідно до умов цього Договору, а також здійснювати інші контрольні функції відповідно до Порядку виконання контрольних функцій у сфері оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області, інших нормативно-правових актів, в тому числі шляхом обстеження орендованого Майна не менше ніж один раз в рік зі складанням акта обстеження, в якому зазначається:

- використання орендованого Майна відповідно до умов цього Договору, в тому числі санітарний та технічний стан, здійснення заходів протипожежної безпеки тощо;
- факти суттєвого (більш ніж три місяці) прострочення сплати орендної плати чи інших обов'язкових за договором платежів за період дії Договору оренди;
- наявність діючого договору страхування (в тому числі відсутність заборгованості зі сплати страхових платежів).

6.3. Забезпечити передачу Майна в оренду Орендарю згідно з цим Договором по акту приймання-передачі майна.

6.4. Контролювати стан сплати орендної плати та постійно вживати оперативних заходів щодо недопущення заборгованості зі сплати орендної плати.

6.5. У випадку не виконання орендарем обов'язку щодо вчасного та в належному стані повернення майна з оренди за актом приймання-передачі Балансоутримувач (Орендодавець – якщо він є балансоутримувачем майна) зобов'язаний нараховувати орендарю неустойку у подвійному розмірі орендної плати за весь час безпідставного користування.

6.6. В разі передачі Орендарем Майна в суборенду з порушенням вимог цього Договору Балансоутримувач (Орендодавець – якщо він є балансоутримувачем майна) зобов'язаний нараховувати орендарю штраф у розмірі 3-х місячної орендної плати.*

*У випадку, якщо цей Договір не передбачає наявності у Орендаря права щодо передачі майна в суборенду цей пункт викладається у такій редакції:

«В разі передачі Орендарем Майна в суборенду (в користування третім особам) Балансоутримувач (Орендодавець – якщо він є балансоутримувачем майна) зобов'язаний нараховувати орендарю штраф у розмірі 3-х місячної орендної плати».

7. Права Орендодавця (Балансоутримувача)

7.1. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання в

разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок неналежного виконання умов цього договору, а також в разі невиконання орендарем умов цього Договору.

7.2. Балансоутримувач (Орендодавець – якщо він є балансоутримувачем майна) має право зарахувати частину орендної плати в рахунок його витрат, пов'язаних із проведенням незалежної оцінки Майна.

8. Відповідальність і вирішення спорів за договором

8.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України та цим Договором.

8.2. Орендар, який допустив погіршення стану орендованого Майна, відшкодовує Балансоутримувачу (Орендодавцю – якщо він є балансоутримувачем майна) збитки, якщо не доведе, що погіршення сталися не з його вини.

8.3. У випадку передачі Майна в суборенду з порушенням вимог цього Договору Орендар сплачує Балансоутримувачу (Орендодавцю – якщо він є балансоутримувачем майна) штраф у розмірі 3-х місячної орендної плати.*

*У випадку, якщо цей Договір не передбачає наявності у Орендаря права щодо передачі майна в суборенду цей пункт викладається у такій редакції:

«У випадку передачі Майна в користування третім особам Орендар сплачує Балансоутримувачу (Орендодавцю – якщо він є балансоутримувачем майна) штраф у розмірі 3-х місячної орендної плати».

8.4. В разі невиконання Орендарем вимог, щодо вчасного та в належному стані повернення Майна з оренди за актом приймання-передачі, Орендар щомісячно сплачує Балансоутримувачу (Орендодавцю – якщо він є балансоутримувачем майна) неустойку за фактичне використання приміщення у розмірі подвійної орендної плати за останній місяць оренди до дня повернення Майна за актом приймання-передачі за весь час безпідставного користування включно. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити Балансоутримувачу (Орендодавцю – якщо він є балансоутримувачем майна) заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, враховуючи санкції, передбачені цим Договором.

8.5. Орендодавець за письмової пропозиції Балансоутримувача має право достроково розірвати Договір оренди в порядку, передбаченому чинним законодавством, у разі передачі Орендарем Майна в користування третій особі в порушення умов цього Договору, несвочасної сплати орендної плати, як передбачено цим Договором та чинним законодавством з питань оренди, та в інших випадках порушення та невиконання Орендарем умов цього Договору.

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

9. Умови зміни та припинення договору

9.1. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього терміну дії цього Договору, в тому числі у випадках, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати та штрафних санкцій, передбачених цим Договором - до виконання зобов'язань.

9.2. Зміни і доповнення до цього Договору вносяться з урахуванням вимог чинного законодавства з питань оренди комунального майна та рішень Органу управління майном (його посадових осіб) за взаємною згодою сторін до закінчення строку його дії.

9.3. Продовження цього Договору на новий строк здійснюється з урахуванням вимог чинного законодавства з питань оренди комунального майна та рішень Органу управління майном (його посадових осіб). З заявою про продовження цього Договору на новий строк Орендар повинен звернутися до Орендодавця не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії Договору і подати документи, визначені законодавством з питань оренди комунального майна. Якщо чинний Орендар має заборгованість зі сплати орендної плати, він може звернутися із заявою про продовження договору лише після погашення ним такої заборгованості, але не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії Договору. У

випадку пропуску Орендарем цього строку договір припиняється на підставі закінчення строку, на який його було укладено і Орендар втрачає переважне право на його продовження.

9.4. За ініціативою однієї із сторін цей Договір може бути розірвано, в т.ч. за рішенням суду, у випадках, передбачених чинним законодавством та цим Договором.

9.5. Договір оренди вважається припиненим в односторонньому порядку за умови встановлення факту надання Орендарем недостовірної інформації про право бути орендарем відповідно до положень частини 4 статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна». З цієї підстави договір вважається припиненим на 30 день після надіслання Орендодавцем листа Орендарю про дострокове припинення Договору.

9.6. Орендодавець має право відмовитися від Договору оренди і вимагати повернення майна, якщо Орендар не вносить плату за користування Майном протягом трьох місяців підряд. У разі відмови Орендодавця від цього Договору він є розірваним з моменту одержання Орендарем повідомлення (листа) Орендодавця про відмову від Договору або з моменту вказаного у цьому повідомленні.

Орендодавець надсилає Орендарю повідомлення (лист) про дострокове припинення цього договору електронною поштою (якщо зазначена в цьому Договорі), а також поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

9.7. За згодою сторін Орендар має право достроково розірвати Договір оренди, повідомивши про це Орендодавця.

9.8. Питання компенсації Орендарю вартості витрат на проведення невід'ємних поліпшень у межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого Майна вирішується відповідно до цього Договору, чинного законодавства з питань оренди комунального майна та відповідних рішень Органу управління майном (його посадових осіб), в тому числі рішень про надання згоди на здійснення цих невід'ємних поліпшень.

9.9. Вартість невід'ємних поліпшень орендованого Майна, зроблених без дотримання вимог чинного законодавства з питань оренди комунального майна та без наявності чи всупереч відповідних рішень Органу управління майном (його посадових осіб) про надання згоди на здійснення цих невід'ємних поліпшень компенсації не підлягає, такі поліпшення є, відповідно, комунальною власністю.

9.10. У разі припинення Договору оренди у випадках припинення юридичної особи - Орендаря, смерті фізичної особи - Орендаря, визнання Орендаря банкрутом, знищення об'єкта оренди або його значного пошкодження вартість поліпшень орендованого Майна, зроблених Орендарем, які не можна відокремити без шкоди для Майна, компенсації не підлягає, такі поліпшення є комунальною власністю.

9.11. Ремонт об'єкта оренди з метою пристосування його до власних потреб здійснюється за згодою Балансоутримувача (Орендодавця – якщо він є балансоутримувачем майна), проте витрати Орендаря по проведенню такого ремонту не підлягають відшкодуванню.

9.12. Якщо протягом строку дії договору відбувається зміна Орендодавця або Балансоутримувача Майна, новий Орендодавець або Балансоутримувач стає стороною такого договору шляхом складення акта про заміну сторони у договорі оренди майна (далі - акт про заміну сторони). Акт про заміну сторони підписується попереднім і новим Орендодавцем або Балансоутримувачем. Орендодавець або Балансоутримувач за цим договором вважається заміненим з моменту опублікування акта про заміну сторін в електронній торговій системі або з дати визначеної в акті.

9.13. Договір припиняється у разі:

а) закінчення строку, на який його було укладено, якщо інше не визначено Порядком;

б) знищення об'єкта оренди або його значного пошкодження;

в) приватизації об'єкта оренди Орендарем (за участю Орендаря);

г) встановлення факту надання Орендарем недостовірної інформації про право бути орендарем відповідно до положень частини 4 статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;

д) в інших випадках, прямо передбачених чинним законодавством України з питань оренди

комунального майна та цим Договором, в тому числі на вимогу Орендодавця якщо Орендар не вносить плату за користування Майном протягом трьох місяців підряд.

9.14. У разі реорганізації Орендаря договір оренди зберігає чинність для відповідного правонаступника юридичної особи - Орендаря.

У разі виділу з юридичної особи - Орендаря окремої юридичної особи перехід до такої особи прав і обов'язків, які витікають із цього договору, можливий лише за згодою Орендодавця.

Заміна сторони Орендаря набуває чинності з дня внесення змін до цього договору.

Заміна Орендаря інша, ніж передбачена цим пунктом, не допускається.

9.15. Цей договір набирає чинності в день його підписання сторонами (нотаріального посвідчення, якщо відповідно до законодавства договір підлягає нотаріальному посвідченню).

Строк оренди за цим договором починається з дати підписання акта приймання-передачі і закінчується датою припинення цього договору (альтернативне формулювання - «Умови цього Договору відповідно до частини 3 статті 631 Цивільного кодексу України застосовуються до відносин між Сторонами, які виникли до його укладення, строк оренди за цим Договором починається з « ____ » _____ року і закінчується датою припинення цього договору»).

9.16. Цей Договір укладено в двох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, один зберігається у Орендодавця, другий – в Орендаря (у разі, якщо стороною в договорі є також Балансоутримувач – договір укладається в трьох примірниках).

Додатки:

Додатки до цього договору є його невід'ємною і складовою частиною.

До цього Договору додається:

- Акт приймання-передачі орендованого Майна (якщо підписання Акту здійснюється одночасно із підписанням Договором);
- Висновок про оцінку Майна (додається у разі наявності).

Реквізити сторін:

Додаток 2
до рішення обласної ради

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішення обласної ради
від 21 вересня 2022 року
№ 11-12/2022

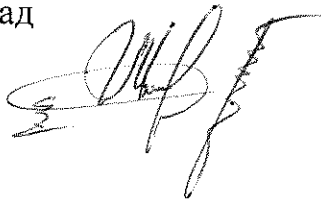
ПЕРЕЛІК
підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі
послуги населенню Хмельницької області

Для цілей застосування частини другої статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та рішення обласної ради від 24 вересня 2020 року № 31-34/2020 «Про оренду майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області» (зі змінами) підприємствами, установами, організаціями, що надають соціально важливі послуги населенню Хмельницької області, крім тих, що визначені Кабінетом Міністрів України, є:

1) державні та комунальні заклади охорони здоров'я, в тому числі, що діють в статусі комунальних некомерційних підприємств (крім аптек, аптечних пунктів);

2) державні і комунальні заклади, установи, організації в сфері освіти, науки, культури, соціального захисту, фізкультури, спорту (крім підприємств), які повністю чи частково утримуються за рахунок коштів державного або місцевого бюджетів і внесені в установленому порядку до Реєстру неприбуткових організацій та установ.

Начальник управління
з питань спільної власності
територіальних громад
виконавчого
апарату ради



Едуард МОНАСТИРСЬКИЙ

Додаток 3
до рішення обласної ради

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішення обласної ради
від 21 вересня 2022 року
№ 11-12/2022

ПОРЯДОК
виконання контрольних функцій у сфері оренди майна спільної
власності територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області

Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області (далі - Порядок) розроблений на підставі статті 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», з метою встановлення механізму організації та здійснення контролю за виконанням умов договорів оренди та за використанням орендованого майна.

1. Контроль за виконанням умов договорів оренди єдиних майнових комплексів, їхніх відокремлених структурних підрозділів покладається на орендодавця – Хмельницьку обласну раду.

Контроль за виконанням умов договорів оренди майна, його використанням, вчасним перерахуванням коштів за оренду майна, в т.ч. до обласного бюджету, покладається на орендодавців (балансоутримувачів) майна.

2. Контрольними заходами у сфері оренди комунального майна є:

- постійний контроль за виконанням умов договору оренди та за використанням переданого в оренду майна відповідно до умов договору оренди;

- періодичний комплексний контроль за виконанням умов договору та використанням майна з оглядом об'єкта оренди відповідно до умов договору оренди;

- постійний контроль щодо вчасного перерахування коштів за оренду майна до обласного бюджету.

3. Під час здійснення контрольних заходів їх учасники керуються законодавством України, локальними нормативно-правовими актами обласної ради, її посадових осіб, цим Порядком та договором оренди.

4. Контрольними функціями у сфері оренди майна спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Хмельницької області наділені:

- орендодавці комунального майна, визначені в договорах оренди;

- балансоутримувачі комунального майна;

- Департамент фінансів Хмельницької обласної державної адміністрації (далі – Департамент фінансів);

- Хмельницька обласна рада (далі – обласна рада).

5. Контрольними функціями у сфері оренди комунального майна можуть бути наділені інші підприємства, установи, організації, заклади обласної комунальної власності, структурні підрозділи виконавчого апарату обласної ради на підставі відповідних рішень обласної ради та розпоряджень голови (першого заступника, заступника голови) обласної ради, договорів оренди.

6. Уповноважений орган управління – Хмельницька обласна рада, голова (перший заступник, заступник голови) обласної ради, начальник управління з питань спільної власності територіальних громад виконавчого апарату обласної ради, за їх дорученням – інші особи, можуть ініціювати та брати участь у проведенні комплексного контролю за виконанням умов договору та використанням майна з оглядом об'єкта оренди.

7. Від імені орендодавця єдиних майнових комплексів комунальних підприємств, їхніх відокремлених структурних підрозділів (далі - ЄМК), а також переданого безпосередньо обласною радою в оренду майна, - контрольні функції щодо договорів оренди, укладених від імені обласної ради, здійснює управління з питань спільної власності територіальних громад та відділ господарського забезпечення виконавчого апарату обласної ради, крім визначених пунктом 8 цього Порядку.

8. Від імені орендодавця ЄМК, комунального майна переданого в оренду безпосередньо обласною радою контрольні функції щодо вчасної сплати орендарем коштів за оренду, в т.ч. до обласного бюджету, здійснює відділ фінансового забезпечення і бухгалтерського обліку виконавчого апарату обласної ради.

9. Департамент фінансів здійснює контроль щодо вчасного перерахування балансоутримувачами (орендарями) частини коштів за оренду до обласного бюджету.

10. З метою забезпечення контрольних заходів обласна рада, Департамент фінансів може надсилати запити балансоутримувачам чи іншим підприємствам, установам, організаціям для отримання інформації з питань щодо виконання орендарем зобов'язань, передбачених договором оренди. Відповіді на такі запити адресати надають у строки, передбачені запитом.

11. Орендодавці (балансоутримувачі – у разі якщо вони не є орендодавцями майна):

- щомісячно до 15 числа місяця, наступного за звітним, надають обласній раді та Департаменту фінансів обласної державної адміністрації інформацію про оренду за формою, встановленою управлінням з питань спільної власності територіальних громад виконавчого апарату обласної ради;

- щоквартально надають обласній раді та Департаменту фінансів обласної державної адміністрації інформацію про стан розрахунків із сплати орендної

плати за формою, встановленою управлінням з питань спільної власності територіальних громад виконавчого апарату обласної ради.

12. Балансоутримувачі несуть відповідальність за нарахування, своєчасність сплати орендарями орендної плати, оперативне реагування на несвоєчасну сплату орендарями орендної плати, вчасне перерахування частини отриманих коштів за оренду до обласного бюджету.

13. 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-передачі орендованого майна; наявність/відсутність суборенди; відшкодування коштів за оцінку та інших передбачених договором платежів; надходження плати за оренду (щомісяця); наявність чинного договору страхування об'єкта оренди (відсутність заборгованості зі сплати страхових платежів); виконання договору про відшкодування витрат на утримання орендованого нерухомого майна та оплати за комунальні послуги (щомісяця).

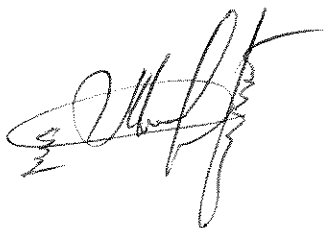
14. Під час здійснення контрольних заходів орендодавцем перевіряються: сплата орендарем орендної плати за оренду. У разі виявлення орендодавцем порушень інших умов договору оренди, орендодавець повідомляє орендаря про виявлені порушення.

15. У ході здійснення контрольних заходів балансоутримувач (орендодавець) повідомляє орендаря про виявлені порушення з вимогою усунення вказаних порушень у запропоновані строки.

У разі якщо протягом зазначеного строку орендар не усунув порушення умов договору оренди та/або використання майна, орендодавець (балансоутримувач) вживає відповідних заходів згідно з вимогами чинного законодавства.

16. У разі недопущення на об'єкт оренди уповноважених представників орендодавця (балансоутримувач) та/або обласної ради для здійснення контролю, цей факт підтверджується актом про недопуск. Акт складається у двох примірниках, один з яких надсилається орендарю.

Начальник управління
з питань спільної власності
територіальних громад
виконавчого апарату ради



Едуард МОНАСТИРСЬКИЙ