Додаток № 1

Аналіз впливу регуляторного акту

Назва регуляторного акту:  Проект  рішення  Дрогобицької   міської  ради

«Про затвердження Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна територіальної громади м. Дрогобича».

Регуляторний орган:  Дрогобицька  міська  рада.

Розробник документа: відділ оренди та приватизації комунального майна  виконавчого комітету Дрогобицької міської ради, депутати Дрогобицької міської ради.

Відповідальна особа :  Р. Росоха.

Контактний телефон :  22535.  
1. Визначення проблеми, яку передбачається розв’язати .

Відповідно до частини 5 статті 60 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об’єктами права комунальної власності, в тому числі, виконують усі майнові операції, можуть передавати об’єкти права комунальної власності у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, здавати їх в оренду тощо. Зазначений регуляторний акт покликаний на створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду комунального майна територіальної громади м. Дрогобича і використовується орендарями згідно з договорами оренди.

2. Визначення цілей державного регулювання.

Метою здійснення регулювання орендних відносин є подальше упорядкування процедури розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна територіальної громади м. Дрогобича, поповнення місцевого бюджету, забезпечення прозорості і доступності методики розрахунку орендної плати.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення зазначених цілей.

Вирішення проблеми, зазначеної у пункті 1 цього аналізу, можливе лише шляхом нормативного закріплення, тобто прийняття проекту рішення «Про затвердження Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна територіальної громади м. Дрогобича». Відповідно до ст. 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», органам місцевого самоврядування надаєтьсяправо затверджувати методику розрахунку орендної плати та пропорції її розподілу між відповідним бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем для об’єктів, що перебувають у комунальній власності.

В якості альтернативи до запропонованого регуляторного акту

розглядаються «Методика розрахунку і порядок використання плати за оренду державного майна», затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 4 жовтня 1995 року № 786 із змінами та досвід інших міст України щодо затвердження власних методик. Однак вони не враховують специфіку розвитку міста Дрогобича.

4.Опис механізму, який пропонується для розв’язання проблеми.  
Прийняття даного рішення зумовить врегулювати питання пов’язані з розрахунком та порядком використання плати за оренду комунального майна територіальної громади м. Дрогобича та поповнення бюджету міста.

5.Обгрунтування можливості досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акту.

Впровадження регулювання організаційних відносин, пов'язаних з розрахунком і порядком використання плати за оренду комунального майна, що перебуває у власності територіальної громади м. Дрогобича та майнові відносини між орендодавцем та орендарями шляхом прийняття вищезазначеного рішення Дрогобицької міської ради  надає можливість врегулювати всі проблеми процедури розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна територіальної громади м. Дрогобича.  
 6. Характеристика очікуваних результатів прийняття акту.

1. Ефективність використання ресурсів територіальної громади міста Дрогобича.

2. Забезпечення дотримання вимог чинного законодавства щодо оренди комунального майна.

3. Вдосконалення єдиного економічного механізму при проведенні розрахунку орендної плати за користування майном, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Дрогобича.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Сфера впливу | Вигоди | Витрати |
| Органи місцевого самоврядування | Приведення у відповідність до вимог діючого законодавства методики розрахунку і порядку використання плати за оренду майна, яке належить до комунальної власності територіальної громади міста Дрогобича.  Спрощення процедури передачі в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Дрогобича.  Прозорість при передачі в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Дрогобича. | Витрати робочого часу, пов’язані з підготовкою та виконанням вимог регуляторного акту. Витрати на розміщення оголошень у місцевій пресі. |
| Суб’єкти підприємницької діяльності | Спрощення процедури передачі в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Дрогобича.  Прозорість при передачі в оренду майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Дрогобича. | Витрати передбачені діючим законодавством, а саме: орендна плата за користування майном, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Дрогобича. |
| Територіальна громада міста Дрогобича | Поповнення місцевого бюджету, ефективне використання комунальної власності. | Відсутні |

7. Обгрунтування строку дії регуляторного акту.

Строк дії регуляторного акту постійний і з можливістю внесення до нього змін, доповнень та його відміни у разі зміни чинного законодавства чи у інших необхідних випадках.

8. Визначення показників результативності регуляторного акта.

Показники результативності зазначеного рішення передбачається визначати за наступними критеріями:

1. Розмір надходжень коштів до місцевого бюджету від оренди комунального майна.

2. Заборгованість по сплаті орендної плати.

3. Кількість договорів оренди.

Зазначене рішення буде поширюватись на підприємства, установи, організації територіальної громади м. Дрогобича та фізичних і юридичних осіб, що є орендарями майна територіальної громади м. Дрогобича.  
 9. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження

результативності акту :

Відстеження результативності регуляторного акту:

- базове відстеження – до дня набрання регуляторним актом чинності;  
- повторне відстеження – через рік з дати набрання актом чинності;  
- періодичні відстеження здійснювати раз на кожні три роки, починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акту.

**Методика розрахунку орендної плати за користування майном комунальної власності територіальної громади м. Дрогобича.**

1.Методику розрахунку орендної плати розроблено з метою створення єдиного організаційно економічного механізму розрахунку, внесення та використання плати за майно, яке знаходиться у комунальній власності територіальної громади м. Дрогобича і використовується суб»єктами господарювання згідно з договорами оренди, що укладаються ними з виконавчим комітетом Дрогобицької міської ради або комунальними підприємствами, установами, організаціями, балансотримачами майна за погодженням органу, що управляє комунальним майном.

Ця методика розроблена на підставі ЗУ «Про оренду державного та комунального майна» та Постанови КМУ № 786 «Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу».

2. Орендна плата- є платежем, який вносить орендар орендодавцю незалежно від наслідків господарської діяльності.

3. Розмір орендної плати встановлюється в грошовій формі згідно з договором оренди між орендодавцем та орендарем.

4. В розмір орендної плати не включаються і сплачуються окремо:

Витрати на утримання орендованого майна.

Плата за комунальні послуги.

Плата за користування земельною ділянкою.

Податок на додану вартість нараховується та сплачується згідно чинного законодавства України.

5. Якщо майно орендується бюджетними організаціями, орендна плата вноситься за рахунок коштів, передбачених кошторисами на їх утримання.

6. У разі продовження оренди за рішенням сесії Дрогобицької міської ради, орендна плата розраховується за цією Методикою.

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

8. Орендна плата розраховується у такій послідовності: визначається розмір річної орендної плати. На основі розміру річної орендної плати розраховується розмір орендної плати за базовий місяць оренди (попередній місяць, по якому є інформація про індекс інфляції), що фіксується у договорі 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.

9. Розмір річної орендної плати за цілісні майнові комплекси комунальних підприємств визначається за формулою:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Опл | = | (Воз + Внм) х Сор.ц  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  100 |

де Опл - розмір річної орендної плати, грн.; Воз - вартість основних засобів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, гривень; Внм - вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, гривень; Сор.ц - орендна ставка за використання цілісних майнових комплексів комунальних підприємств, визначена згідно з [додатком 1](http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/786-95-%D0%BF#n105).

10. Розмір річної орендної плати у разі оренди окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого майна) встановлюється за згодою сторін, але не менш як 10 відсотків вартості орендованого майна встановленої незалежною (експертною) оцінкою , а у разі коли орендарем є суб'єкт малого підприємництва - не менш як 7 відсотків вартості орендованого майна.

11. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 13 цієї Методики) розмір річної орендної плати визначається за формулою:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Опл | = | Вп х Сор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  100 |

де Вп - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної (експертної) оцінки, грн.; Сор - орендна ставка, визначена згідно додатку 2.

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Опл. міс. | = | Опл  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  12 | х Ід.о. х 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.

13.  Річна орендна плата за оренду нерухомого майна встановлюється у розмірі 1 грн. в рік для :

* бюджетних організацій, які утримуються за рахунок державного та місцевого бюджету;
* комунальних підприємств ДМР та установ, які повністю або частково утримуються за рахунок місцевого бюджету;
* державних нотаріальних контор;
* територіального управління юстиції, міграційної служби;
* Пенсійного фонду України та його територіальних органів;
* комунальних закладів охорони здоров'я;
* музеїв, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів;
* національних художніх колективів та концертних організацій, яким надається фінансова підтримка з державного чи місцевого бюджету;
* державних та комунальних телерадіоорганізацій;
* редакцій державних і комунальних періодичних видань та періодичних видань, заснованих об'єднаннями громадян;
* державних науково-дослідних установ;
* навчальних закладів;
* спортивних секцій для дітей та пільгових категорій громадян;
* Товариства Червоного Хреста України та його місцевих організацій;
* інвалідів з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування;
* релігійних організацій для забезпечення проведення богослужінь, релігійних обрядів та церемоній;
* творчих спілок, які фінансуються за рахунок місцевого або державного бюджету;
* громадських організацій, яким передбачена фінансова підтримка з міського бюджету, якщо орендована площа становить до 100 кв. м та не використовується для провадження підприємницької діяльності;
* громадських організацій інвалідів та ветеранів, якщо орендована площа становить до 100 кв. м та не використовується для провадження підприємницької діяльності;
* асоціацій органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом;
* громадських приймалень народного депутата України та депутатів Львівської обласної ради на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності, не більше як 50 кв. м.

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

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

16. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

17. Оцінка об'єкта оренди здійснюється за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Оцінка об'єкта оренди передує укладенню договору оренди. У разі якщо на момент продовження дії договору оренди остання оцінка об'єкта оренди була зроблена більш як три роки тому, для продовження (поновлення) договору оренди провадиться нова оцінка об'єкта оренди.

18. Незалежна (експертна) оцінка вартості об'єкта оренди повинна враховувати його місцезнаходження і забезпеченість інженерними мережами. 19. Результати  незалежної  оцінки  є  чинними  протягом  6 місяців  від дати оцінки, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

20. У разі використання орендарем приміщення за різним цільовим призначенням, розрахунок орендної плати проводиться на підставі акту розмежування орендованої площі, який є невід»ємним додатком до договору оренди.

21. Площі спільного користування визначаються за формулою :

Опл.=К пл.\*Коеф, де

Кпл.- корисна площа;

Коеф.- коефіцієнт для визначення корисної площі, визначається за формулою:



S з.сп.к.- площа загального спільного користування;

S з.к.пл.- загальна корисна площа.

  Таблиця № 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Види приміщень | Значення коефіцієнта К.п. |
| 1. | Підвальне приміщення | 0,7 |
| 2. | Цокольне приміщення (напівпідвальні) | 0,8 |
| 3. | Надземні приміщення  1-й поверх і вище | 1,0 |

22. Нарахування орендної плати проводиться з моменту передачі приміщення орендарю. Факт прийому приміщення в оренду є підписаний  сторонами акт прийому-передачі об'єкту оренди.

23. Своєчасно несплачені орендарем суми орендної плати стягуються за весь період заборгованості з нарахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ за кожен день прострочення платежу. Видатки, пов»язані з примусовим стягненням заборгованості по орендній платі і пені відшкодовуються боржником у встановленому законодавством порядку.

24. Платіжні документи на перерахування до бюджету або орендодавцеві орендних платежів подаються платниками установам банку до настання терміну платежу.

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

26. Нарахування орендної  плати припиняється з моменту  фактичного повернення орендованого майна за актом прийому-передачі. Якщо об’єкт оренди після закінчення терміну дії договору оренди не переданий орендарем за актом прийому-передачі, останньому нараховується плата за фактичне користування об’єктом в розмірі орендної плати до моменту передачі його за актом прийому-передачі.

27. Розмір плати за суборенду нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна розраховується відповідно до чинного законодавства України.

28. При наданні в погодинну орендну плату нежитлових приміщень комунальної власності, орендна плата не може бути меншою 50 грн. без ПДВ за 1 год., якщо інше не передбачено рішенням сесії Дрогобицької міської ради.

29. При передачі в оренду спортивного залу дитячо-юнацької спортивної школи фізичним та юридичним особам, орендна плата становить 100 грн. без ПДВ за 1 год., якщо інше не передбачено рішенням сесії Дрогобицької міської ради.

30. При наданні нежитлових приміщень в погодинну орендну плату для занять танцювальних колективів, фізичним та юридичним особам, орендна плата становить 10 грн. без ПДВ за 1 год., якщо інше не передбачено рішенням сесії Дрогобицької міської ради.

31. При наданні нежитлових приміщень в погодинну орендну плату для занять з вивчення іноземних мов, фізичним та юридичним особам, орендна плата становить 10 грн. без ПДВ за 1 год., якщо інше не передбачено рішенням сесії Дрогобицької міської ради.

32. При наданні в погодинну оренду нежитлових приміщень, площа яких перевищує 100 кв. м., орендодавець встановлює розмір погодинної орендної ставки з врахуванням специфіки оренди за обов»язковим погодженням з органом, який наділений повноваженням управляти комунальним майном .

33. Керівники комунальних підприємств, установ, організацій при наданні в оренду нежитлових приміщень комунальної власності можуть укладати договори оренди комунального майна за ставками більшими ніж визначені у додатку № 2 даної методики.

34. Балансотримачі комунального майна укладають договори оренди за погодженням з Виконавчим комітетом Дрогобицької міської ради в особі міського голови та попереднім ознайомленням на постійній комісії.

35. Страхування орендованого майна здійснюється орендарем на весь термін дії договору оренди.

36. У виключних випадках розмір орендної плати може бути зменшений за поданням відділу оренди та приватизації комунального майна, на підставі звернень орендарів з наступним розглядом на засіданні постійної комісії ради з питань оренди та приватизації комунального майна та затвердженням сесією Дрогобицької міської ради.

**ОРЕНДНІ СТАВКИ**  
**за використання цілісних майнових комплексів комунальних підприємств**

|  |  |
| --- | --- |
| Найменування | Орендна ставка, відсотків |
| Цілісні майнові комплекси комунальних підприємств: |  |
| тютюнової промисловості, лікерогорілчаної та виноробної промисловості. | 25 |
| з виробництва, деревини та виробів з деревини, меблів, ресторанів, торгівлі, випуску лотерейних білетів та проведення лотерей, нафтогазодобувної промисловості. | 20 |
| електроенергетики, газової, хімічної і нафтохімічної промисловості, швейної та текстильної промисловості, ресторанного господарства (крім ресторанів), з виробництва транспортних засобів, устатковання та їх ремонту, виробництва машин та устатковання, призначеного для механічного, переробки відходів. | 16 |
| сільського господарства, харчової промисловості (крім лікеро-горілчаної та виноробної промисловості), металообробки, освіти, науки та охорони здоров'я, з виробництва будівельних матеріалів | 12 |
| Інші об'єкти | 10 |

**ОРЕНДНІ СТАВКИ**  
**за використання нерухомого комунального майна**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням | | Орендна ставка, відсотків |
| 1. Розміщення гральних закладів, гральних автоматів | | 100 |
| 2. Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти | | 45 |
| 3. Розміщення: | | 40 |
| фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, рієлторських контор, 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 рухомого (мобільного) зв’язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету | |  |
| 4. Розміщення: | | 30 |
| виробників реклами | |  |
| салонів краси, саун, лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів | |  |
|  | |  |
| зовнішньої реклами на будівлях і спорудах | |  |
| 5. Організація концертів та іншої розважальної діяльності | | 25 |
| 6. Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять туроператорську та турагентську діяльність, готелів | | 22 |
| 7. Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з ремонту об'єктів нерухомості | | 21 |
| 8. Розміщення: | | 20 |
|  | |  |
| 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 та еротичного характеру | |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | |  |
| 9. Розміщення:  Складських приміщень.  10. Розміщення:  Коридорів, туалетів, допоміжних приміщень  11. Розміщення: | | 15  5  18 |
| Крамниць, магазинів-складів | |  |
| турбаз, мотелів, кемпінгів, літніх будиночків | |  |
| торговельних об'єктів з продажу: | |  |
| - непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів | |  |
| - промислових товарів, що були у використанні | |  |
| - автотоварів | |  |
| - відео- та аудіопродукції | |  |
| 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 | |  |
| 12. Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту | | 17 |
| 13. Розміщення: | | 15 |
| суб'єктів господарювання, що надають послуги, пов'язані з переказом грошей | |  |
| бірж, що мають статус неприбуткових організацій | |  |
| кафе, барів, закусочних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи | |  |
| ветеринарних лікарень (клінік), лабораторій ветеринарної медицини | |  |
|  | |  |
|  | |  |
|  | | |
|  |  | |
| 14. Розміщення: | 13 | |
|  |  | |
| суб'єктів господарювання, що надають послуги з утримання домашніх тварин |  | |
| 15. Розміщення: | 12 | |
|  | | |
| 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 |  | |
| 16. Розміщення: | 10 | |
| комп'ютерних клубів та інтернет-кафе |  | |
| ветеринарних аптек |  | |
| рибних господарств |  | |
| приватних навчальних закладів |  | |
| шкіл, курсів з навчання водіїв автомобілів |  | |
| торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих іноземними мовами |  | |
| 17. Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі | 10 | |
| 18. Розміщення торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари | 9 | |
| 19. Розміщення: | 8 | |
| кафе, барів, закусочних, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи |  | |
| аптек, що реалізують готові ліки |  | |
| торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи |  | |
| 20. Розміщення: | 7 | |
| торговельних об'єктів з продажу ортопедичних виробів; |  | |
| ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів |  | |
|  | | |
| 21. Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні | 7 | |
| 22. Розміщення: | 6 | |
| 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 аудіопродукції, що призначається для навчальних закладів |  | |
| 23. Розміщення: | 5 | |
|  | | |
| державних та 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 |  | |
| державних навчальних закладів, що частково фінансуються з державного бюджету, та навчальних закладів, що фінансуються з місцевого бюджету |  | |
|  | | |
| 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 |  | |
| 24. Розміщення: | 4 | |
| їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у навчальних закладах та військових частинах |  | |
| громадських вбиралень |  | |
| камер схову |  | |
| видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що видаються українською мовою |  | |
| 25. Розміщення: | 3 | |
| аптек на площі, що використовується для виготовлення ліків за рецептами |  | |
| суб'єктів господарювання, що надають ритуальні послуги |  | |
|  | | |
| органів місцевого самоврядування та їх добровільних об'єднань (крім асоціацій органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом) |  | |
| науково-дослідних установ, крім бюджетних |  | |
| 26. Розміщення: | 2 | |
| аптек, які обслуговують пільгові категорії населення |  | |
| організацій, що надають послуги з нагляду за особами з фізичними чи розумовими вадами |  | |
| бібліотек, архівів, музеїв, крім музеїв, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів |  | |
|  | | |
| дитячих молочних кухонь |  | |
| торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів для пільгових категорій громадян |  | |
| 27. Розміщення: | 1 | |
| закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та інвалідів |  | |
| державних та комунальних позашкільних навчальних закладів (крім оздоровчих закладів для дітей та молоді) та дошкільних навчальних закладів |  | |
| 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. |  | |
| 28. Розміщення транспортних підприємств з: |  | |
| перевезення пасажирів | 15 | |
| перевезення вантажів | 18 | |
| 29. 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. метрів | 3 | |
| для частини площі, що перевищує 50 кв. метрів | 7 | |
| 30. Розміщення громадських об’єднань інвалідів на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить: |  | |
| не більш як 100 кв. метрів | 1 | |
| для частини площі, що перевищує 100 кв. метрів | 7 | |
| 31. Інше використання нерухомого майна | 15 | |
| 32. Розміщення професійних творчих працівників на площі (художники, творчі майстерні), що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить: |  | |
| не більш як 50 кв. метрів | 1 | |
| для частини площі, що перевищує 50 кв. м. | 3 | |

**Додаток № 2**

Аналіз впливу регуляторного акту

Назва регуляторного акту:  Проект  рішення  Дрогобицької   міської  ради

«Про затвердження Положення про оренду комунального майна територіальної громади м. Дрогобича».

Регуляторний орган:  Дрогобицька  міська  рада.

Розробник документа: відділ оренди та приватизації комунального майна  виконавчого комітету Дрогобицької міської ради, депутати Дрогобицької міської ради.

Відповідальна особа :  Р. Росоха.

Контактний телефон :  22535.

1.Опис існуючої проблеми.

У зв’язку  із з численними змінами чинного законодавства на сьогоднішній день, виникла необхідність розробки проекту рішення Дрогобицької міської  ради «Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади м. Дрогобича».

Проблема, яку пропонується розв’язати з прийняттям цього рішення, полягає в розробці нового Положення про оренду, розробленого відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна»,  керуючись Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», враховуючи постанови Кабінету Міністрів України «Про Методику розрахунку і порядок використання плати за оренду державного майна» та «Про затвердження Методики оцінки вартості об'єктів оренди».

2.Цілі прийняття рішення міської ради:

-удосконалення організації договірно-майнових відносин щодо надання в оренду майна комунальної власності громади;

-ефективне та прозоре використання комунального майна громади;

-врахування інтересів орендарів;

-забезпечення інтересів громади;

3.Альтернативні способи досягнення зазначених цілей.

Відповідно до ст. 2 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" політику у сфері оренди щодо майна, яке перебуває у комунальній власності, здійснюють органи місцевого самоврядування, тому встановлення основних вимог щодо організації орендних відносин, визначається органом місцевого  самоврядування, який відповідно до чинного законодавства  має повноваження щодо управління комунальним майном.

Альтернативою регулювання орендних відносин є відмова від регулювання. В цьому випадку передача в оренду комунального майна територіальної громади буде пов’язана зі значними ускладненнями, пов’язаними з відсутністю відповідного нормативного врегуляювання. Як наслідок, може знизитись контроль за використанням орендованого майна з боку міської ради, з'явиться ризик пошкодження майна, його втрати.

Досягнення встановленої цілі можливо тільки за умови чіткого визначення всього механізму передачі в оренду комунального майна територіальної громади.

Прийняття рішення «Про затвердження Положення про оренду майна територіальної громади м. Дрогобича» повною мірою вплине на вдосконалення орендних відносин, управління майном, задоволення потреб населення та дозволить більш ефективно використовувати комунальне майно територіальної громади міста.

4.Механізми та заходи, що пропонуються для розв’язання проблеми

Даний проект детально регламентує питання:

встановлення чіткого порядку передачі в оренду майна комунальної власності;

порядок продовження або переукладання договорів оренди об’єктів комунальної власності;

пріоритетності інтересів  громади.

5.Можливості досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акту.

Можливість досягнення цілей, у разі прийняття рішення «Про затвердження Пложення про оренду майна територіальної громади м. Дрогобича»

є реальною та не потребує додаткових витрат та забезпечується у разі добросовісного виконання його вимог.

Зовнішніми факторами, що впливають на дію регуляторного акту:

- позитивні фактори – ефективне використання суб’єктами господарювання орендованого майна комунальної власності.

- негативні фактори - зміни чинного законодавства у сфері орендних відносин.

6.Очікувані результати від прийняття регуляторного акта. Аналіз вигод та витрат

Таблиця вигод та витрат

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Сфера вигод | Вигоди | Витрати |
| Місцева влада | - збільшення надходжень до бюджету міста;  - соціально-економічний розвиток міста;  - відновлення комунального майна та покращення зовнішнього вигляду міста;  - зниження соціальної напруги. | - витрати на організацію процесу надання комунального майна в оренду. |
| Суб’єкти господарювання | - врахування інтересів попереднього орендаря при переукладанні договорів або продовженні оренди;  - можливість ефективно використовувати орендоване майно | - виконанням взятих на себе зобов’язань щодо відновлення комунального майна міста;  - сплата орендної плати. |
| Населення | Прозорість процесу передачі в оренду об’єктів комунальної власності;  підвищення ефективності використан. майна орендарями в розрізі підтримки його в належному санітарно-технічному стані, своєчасного ремонту та поліпшенні косметичного вигляду; | Витрати відсутні |

Впровадження та виконання вимог запропонованого проекту регуляторного акта відповідає тим ресурсам, якими розпоряджається орган місцевого самоврядування, а також ресурсам суб’єктів господарювання, на яких розповсюджується дія запропонованого проекту регуляторного акту.

Даний проект рішення міської ради, дасть можливість залучити суб’єктів бізнесу, які мають значні фінансово-економічні ресурси до вирішення соціально-економічних потреб міста в той же час врахувати інтереси суб’єктів господарської діяльності, що мають значне соціальне та економічне значення для міста при наданні в оренду комунального майна.

7.Обгрунтування строку дії регуляторного акту.

Строк дії регуляторного акта необмежений. У разі зміни чинного законодавства або з інших причин, в регуляторний акт будуть вноситись зміни та доповнення.

8.Показники результативності регуляторного акту.

Результативність регуляторного акта буде здійснюватися на основі моніторингу, який буде проводитись розробником та іншими відповідними структурними підрозділами міської ради за такими показниками:

* кількість суб’єктів господарської діяльності з якими укладено (переукладено) договори про передачу в оренду майна комунальної власності міста;
* надходження від оренди до  бюджету міської ради;
* модернізація і відновлення комунального майна міста;

9.Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акту.

Базове відстеження результативності регуляторного акту здійснюється до набрання його чинності.

Повторне відстеження буде здійснюватися через рік після набрання ним чинності. У разі виявлення неврегульованих та проблемних моментів шляхом аналізу дії цього акту, ці моменти буде виправлено шляхом внесення відповідних змін.

Періодичні відстеження результативності будуть здійснюватись раз на кожні три роки, починаючи від дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності.

Зауваження та пропозиції від фізичних та юридичних осіб до цього проекту рішення можна надсилати  на  адресу:

м. Дрогобич, пл. Ринок 1, каб. 52, контактний телефон 22535.

 ПОЛОЖЕННЯ

про оренду майна територіальної громади м. Дрогобича

**1. Загальні положення**

1.1.Положення про оренду майна територіальної громади м. Дрогобича (надалі – Положення) розроблене на підставі Конституції України, Цивільного кодексу України, Бюджетного кодексу України, Законів України “Про місцеве самоврядування в Україні“, “Про оренду державного та комунального майна“, інших нормативно-правових та підзаконних актів.

1.2.Це Положення регулює організаційні відносини, пов'язані з передачею в оренду та суборенду нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень), що належить до комунальної власності територіальної громади м. Дрогобича.

1.3.Передача в оренду комунального майна територіальної громади м. Дрогобича здійснюється на конкурсних засадах крім випадків, передбачених цим Положенням.

1.4.Відділ оренди та приватизації комунального майна виконавчого комітету Дрогобицької міської ради укладає договори оренди нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень) з врахуванням вимог цього Положення.

**2. Об’єкти оренди та суб’єкти орендних відносин**

2.1.Об’єктами оренди є наступне комунальне майно:

а) цілісні майнові комплекси комунальних підприємств та їх структурних підрозділів (філій, цехів, дільниць);

б) нерухоме майно, (будівлі, споруди, нежитлові приміщення та інше креме індивідуально визначене майно підприємств;

в) майно, що не увійшло до статутного (складеного) капіталу господарських товариств, створених у процесі приватизації (короратизації);

г) захисні споруди цивільного захисту із збереженням їх цільового призначення, крім тих, які прямо передбачені чинним законодавством.

2.2. Не може бути об’єктами оренди комунальне майно, надання якого в оренду заборонено чинним законодавством України.

2.3. Від імені територіальної громади міста повноваження орендодавця здійснює:

- виконавчий комітет Дрогобицької міської ради (надалі – Виконком).

- комунальні підприємства, установи та заклади - щодо нерухомого майна, загальна площа якого не перевищує 200 квадратних метрів на одне підприємство, установу, організацію, та іншого окремого індивідуально визначеного майна, яке закріплено за ними на праві господарського відання або оперативного управління;

2.4. Орендарями майна територіальної громади міста Дрогобича, 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.

2.5. У разі надходження двох і більше заяв про укладення договору оренди орендодавець оголошує конкурс на право оренди.

2.6. Якщо подано лише одну заяву про укладення договору оренди, конкурс на право оренди не проводиться і договір оренди укладається із заявником, який її подав.

2.7. Об'єкти в оренду без проведення конкурсу за рішенням міської ради отримують:

1) особа, яка подала заяву про оренду майна на короткий строк (не більше п’яти днів та без права продовження строку дії договору оренди);

2) бюджетні установи,

3) музеї, підприємства чи громадські організації у сфері культури і мистецтв ( в тму числі національної творчості спілки або її члени під творчі майстерні)

4) релігійні організації для збереження проведення релігійних обрядів та церемній,

5) громадські організації ветеранів або інвалідів;

6) реабілітаційні установи для інвалідів та дітей-інвалідів, спеціалізовані підприємства, утанови та заклади соціального обслуговування, що надають соціальні послуги відповідно до Закону України «Про соціальні послуги»,

7) Пенсійний фонд України та його органи;

8) державні видавництва і підприємства книгорозповсюджування, вітчизняні видавництва та підприємства книго розповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відстків книжковї продукції державною мовою ( за винятком видань рекламного та еротичного характеру);

9) комунальні підприємства Дрогобицької міської ради;

10) інші установи, організації та підприємства у випадках не заборониних законом.

11) особи, які беруть в оренду нежитлові приміщення з погодинною орендною платою.

2.8. Передача майна за пільговою орендною платою здійснюється відповідно до рішення сесії Дрогобицької міської ради.

2.9. Передача об'єктів нерухомого майна, власником якого є територіальна громада м. Дрогобича у повне господарське відання чи оперативне управління підприємствам, відбувається за рішенням міської ради.

**3. Ініціатива (пропозиція) щодо оренди майна**

**та порядок її розгляду**

3.1. Ініціатива щодо оренди майна може виходити:

- від фізичних та юридичних осіб, які можуть бути орендарями;

-від виконавчого комітету, комунальних підприємств, установ, організацій, за якими закріплене майно на праві господарського відання, оперативного управління або відноситься до сфери їх управління (далі - підприємства).

3.2. Комунальні підприємства, установи, організації формують перелік майна, що може бути передане в оренду. Такий перелік, за поданням відділу оренди та приватизації оприлюднюються в засобах масової інформації та на офіційному веб-сайті Дрогобицької міської ради.

3.3. Заява на оренду об’єкта комунальної власності разом із документами надсилаються до виконавчого комітету Дрогобицької міської ради.

3.4.У передачі в оренду об'єктів може бути відмовлено, якщо:

- прийнято рішення про приватизацію об'єкта оренди;

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

- у встановленому порядку було прийняте рішення про укладення договору оренди майна з іншим орендарем;

- орендоване майно необхідне для власних потреб територіальної громади міста Дрогобич;

- є інші підстави, передбачені законами.

3.5. Надання в оренду та внесення змін у діючі договори оренди комунального майна здійснюється за ініціативою претендентів на оренду, орендодавця, міської ради, балансоутримувачів майна.

**4. Організаційне забезпечення орендних відносин**

4.1. Організаційне забезпечення відносин оренди майна територіальної громади м. Дрогобича здійснює відділ оренди та приватизації комунального майна, а саме:

1. Розглядає рекомендації відповідних комісій та готує відповідні проекти рішень міської ради.
2. Здійснює підготовку договорів оренди та контроль за дотриманням виконання умов договору.
3. У встановленому порядку вживає заходи до порушників договірних зобов'язань.
4. Вчиняє необхідні дії для стягнення орендної плати.
5. Проводить конкурси на право укладення договору оренди нерухомого майна.

4.2. Підприємства, організації, установи, які є балансоутримувачами майна комунальної власності:

- Забезпечують утримання майна у належному технічному стані, своєчасно вживають заходи для проведення необхідного капітального ремонту об’єктів оренди (проводять самі чи ініціюють його проведення залежно від умов договору).

- Здійснюють оперативний контроль за використанням майна користувачами. За результатами перевірки балансоутримувачі складають акти про проведення перевірки та скеровують їх у відділ оренди та приватизації комунального майна.

- Здійснюють контроль за використанням майна, переданого в оренду, через проведення планових та позапланових перевірок:

- Своєчасно (у термін, який не перевищує 10 робочих днів) повідомляють відділ оренди та приватизації комунального майна про вивільнені об’єкти комунального майна.

-Подають у відділ оренди та приватизації комунального майна пропозиції щодо використання об’єктів комунального майна.

- Забезпечують фіксування стану приміщень, що передаються балансоутримувачами.

4.3. Орендодавець при наданні в оренду вільних нежитлових приміщень комунального майна зобов’язаний опублікувати інформаційне повідомлення про намір передати в оренду вільні нежитлові приміщення і у разі надходження двох та більше заяв від претендентів, у встановленому порядку вжити заходів щодо оголошення відповідних конкурсів про передачу в оренду майна.

**5. Укладення договору оренди**

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

1. Об'єкт оренди (склад і вартість майна з врахуванням індексації).
2. Термін, на який укладається договір оренди.
3. Орендна плата з врахуванням її індексації та пені за несвоєчасну сплату.
4. Порядок використання амортизаційних відрахувань.
5. Відновлення орендованого майна та умови його повернення.
6. Виконання зобов'язань.
7. Забезпечення виконання зобов'язань – неустойка (штраф, пеня), порука, завдаток, гарантія тощо.
8. Порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди.
9. Відповідальність сторін.
10. Страхування орендарем взятого ним в оренду майна.
11. Обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

5.2. Окрім вищевказаних умов у договорі оренди комунального майна можуть бути передбачені такі умови:

1. Термін внесення орендної плати.
2. Обов’язок орендаря здійснити капітальний (за домовленістю сторін із застосуванням спеціального порядку сплати орендної плати) чи поточний ремонт об’єкта оренди згідно з вимогами законодавства України.
3. Своєчасна сплата всіх належних комунальних платежів.
4. Передача орендованого майна у суборенду лише за погодженням з орендодавцем.

За згодою сторін у договорі оренди можуть бути передбачені й інші умови.

5.3. Відносини щодо користування земельною ділянкою, на якій розташований об’єкт оренди, вирішуються згідно з вимогами законодавства України.

5.4. Договір оренди будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини) терміном на три роки і більше підлягає нотаріальному посвідченню.

5.5. Договір оренди вважається укладеним з моменту досягнення домовленості зі всіх істотних умов і підписання сторонами тексту договору.

5.6. Передача об’єкта оренди здійснюється з укладенням договору оренди і оформляється актом прийому-передачі, який підписують представники орендодавця та орендаря.

5.7. У разі, коли орендар у терміни і на умовах, визначених у договорі оренди, не прийме у орендодавця об'єкт оренди, орендодавець має право вимагати від орендаря відшкодування збитків, завданих затриманням передачі, відмовитися від договору і вимагати відшкодування збитків, завданих йому невиконанням договору оренди.

5.8. Початок перебігу терміну дії договору та обов’язку сплати орендарем орендної плати починається з дати підписання сторонами акта прийому-передачі об’єкта.

5.9. Орендар, який належно виконує свої обов’язки за договором оренди нерухомого майна, строк дії якого закінчується, має право на продовження договору оренди на новий термін. Такий орендар повинен повідомити про це орендодавця не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди нерухомого майна.

5.10. Рішення про продовження терміну дії договору оренди на новий строк приймається за умови належного виконання орендарем своїх обов’язків згідно з договором оренди.

5.11. Орендодавець має право відмовитися від договору оренди і вимагати повернення об’єкта оренди, якщо орендар не вносить орендну плату протягом трьох місяців підряд.

5.12. У разі відмови орендодавця від договору оренди, договір вважається розірваним з часу одержання орендарем повідомлення орендодавця про відмову від договору.

5.13. Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у разі порушення істотних умов договору другою стороною та в інших випадках, передбачених договором або законодавством.

5.14. Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

5.15. У разі розірвання договору оренди, закінчення терміну його дії та відмови від його продовження або банкрутства орендаря орендар зобов’язаний повернути орендодавцеві об’єкт оренди на умовах, зазначених у договорі оренди.

5.16. Якщо орендар допустив погіршення стану орендованого майна або його загибель, він повинен відшкодувати орендодавцеві збитки, якщо не доведе, що погіршення або загибель майна сталися не з його вини.

5.17. З прийняттям рішень сесії Дрогобицької міської ради про включення об’єкта оренди до переліку об’єктів, що підлягають приватизації способом викупу, орендар не зобов’язаний звертатися щодо продовження договору оренди на новий строк перед закінченням терміну дії договору. У такому разі орендар сплачує плату за користування об’єктом оренди до часу підписання акта прийому-передачі при приватизації об’єкта:

5.18. Заміна сторони договору її правонаступником у разі реорганізації орендаря відбувається через внесення у договір змін у частині орендаря. Інші умови договору залишаються незмінними.

5.20. Внесення змін до договору оформляється додатком до договору або через викладення договору у новій редакції.

**6. Орендна плата та інші платежі.**

6.1. Орендна плата є платежем, який орендар вносить на вказаний орендодавцем рахунок незалежно від наслідків своєї господарської чи іншої діяльності.

6.2. Орендна плата за користування майном територіальної громади м. Дрогобича є доходом загального фонду міського бюджету м. Дрогобича, зараховується на відповідні рахунки і використовується у порядку, визначеному міською радою.

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

6.4. Нарахування орендної плати припиняється з дати підписання акту прийому-передачі об'єкту оренди від орендаря до орендодавця після припинення договору оренди.

6.5. Крім орендної плати орендар сплачує:

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

-компенсацію витрат підприємств за користування земельною ділянкою, на якій розташований об'єкт оренди, та плату за комунальні послуги відповідно до договору, який укладається між орендарем та зазначеним підприємством або відповідними особами, що надають такі послуги;

- послуги страховика.

6.6. Розмір орендної плати може бути змінений:

- за погодженням сторін;

- у разі істотної зміни стану або цільового призначення об'єкта оренди;

- в інших випадках, передбачених законодавством України.

6.7. Методика розрахунку орендної плати за користування майном територіальної громади м. Дрогобича, пропорції розподілу між міським бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем та порядок використання орендної плати за користування об’єктами власності територіальної громади м. Дрогобича затверджуються сесією Дрогобицької міської ради.

6.8. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

6.9. Орендна плата встановлюється у грошовій формі та здійснюється способом безготівкового перерахунку.

6.10. Не є зміною розміру орендної плати її коригування на індекс інфляції згідно з Методикою. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування за попередній місяць на індекс інфляції на наступний місяць.

6.11. За невиконання зобов’язань за договором оренди сторони несуть відповідальність, встановлену законодавчими актами України та договором.

6.12. У разі прострочення по сплаті орендних платежів орендар сплачує пеню у розмірі облікової ставки Національного банку України на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення, включаючи день оплати.

**7. Поліпшення орендованого майна**

7.1. Здійснення невід’ємних поліпшень, орендованого комунального майна проводиться орендарем за рахунок власних коштів з урахуванням вимог чинного законодавства України та за згодою орендодавця.

7.2. Відшкодуванню підлягає вартість невід»ємних поліпшень, підтверджена належними документами, після здійснення орендарем таких невід»ємних поліпшень, на підставі відповідного акту, складеного орендарем та орендодавцем.

7.3. Поліпшення орендованого комунального майна, які можна відокремити без шкоди для майна, відшкодуванню не підлягають і залишаються у власності орендаря.

7.4. Порядок відшкодування визначається на підставі рішення сесії Дрогобицької міської ради.

**8. Контроль за виконанням умов договору**.

8.1. Орендодавці здійснюють контроль за виконанням умов договору оренди.

8.2. Виконком Дрогобицької міської ради має право здійснювати перевірки виконання умов договорів оренди майна територіальної громади міста Дрогобича. В процесі перевірки виконання умов договорів оренди може бути здійснена фото або відеофіксація стану та умов використання об'єкта оренди.

8.3 Порушення умов договору оренди є підставою для розірвання договору оренди в установленому законодавством порядку.

8.4. Взаємовідносини між орендодавцем та орендарем, не врегульовані цим Положенням, регулюються за згодою сторін або у судовому порядку.

 Додаток до положення

про оренду майна територіальної

громади м. Дрогобича

Типовий договір

**оренди нежитлових приміщень, будинків та споруд.**

м. Дрогобич

**Орендодавець**: **Виконавчий комітет Дрогобицької міської ради** в особі міського голови **Кучми Тараса Ярославовича** , який діє на підставі рішення І сесії Дрогобицької міської ради сьомого скликання від 17.11.2015 року №1 та Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з одного боку та

**Орендар:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в особі голови\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, що діє на підставі Статуту, з іншого боку, разом надалі "Сторони". уклали цей Договір про наступне:

**1. Предмет Договору.**

1.1.Орендодавець передає, а Орендар приймає згідно акту приймання-передачі в оренду нежитлове приміщення за адресою : **82100,** м.Дрогобич, вул. \_\_\_\_\_**,** загальною площею **\_\_\_\_\_** кв. м., надалі "Об'єкт оренди".

Об’єкт оренди фактично переданий Орендареві до моменту підписання договору оренди.

Склад і вартість Об’єкту оренди:

* поверх підвал
* кількість кімнат
* рік побудови
* вартість з урахуванням індексації

Всі інші характеристики Об’єкту оренди визначаються в технічному паспорті.

1.2 Цільове призначення Об'єкту оренди визначається в акті приймання-передачі. Зміна цільового призначення Об'єкта оренди можлива лише за попередньою згодою Орендодавця.

1. Орендар не має права без дозволу Орендодавця:

* здавати Об’єкт оренди в суборенду;
* передавати Об’єкт оренди в користування іншим особам;
* заключати інші договори використовуючи Об’єкт оренди.

**2.Термін оренди.**

2.1 Цей Договір вступає в силу з моменту підписання його Сторонами і діє в термін

з **\_\_\_\_\_\_\_\_\_** по **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_р.**

2.2 В разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну умов Договору протягом одного місяця після закінчення терміну його дії, він вважається продовженим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені цим Договором.

2.3 В разі несплати Орендарем орендної плати, Орендодавець ініціює розірвання цього договору згідно чинного законодавства України.

2.4 При умові належного виконання своїх обов’язків за цим Договором Орендар має переважне право, за інших рівних умов, на продовження Договору оренди на новий термін.

2.5 Цей Договір може бути розірвано за погодженням сторін. На вимогу однієї із сторін цей Договір може бути достроково розірвано за рішенням господарського суду у разі невиконання сторонами своїх зобов’язань та з інших підстав передбачених чинним законодавством України.

**3.Орендна плата.**

3.1 Орендна плата за перший місяць становить **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_грн. в т.ч. ПДВ.**

Розмір орендної плати за кожний наступний місяць нараховується відповідно до методики розрахунку орендної плати з урахуванням індексу інфляції.

3.2 Орендна плата вноситься Орендарем не пізніше двадцять п’ятого числа за поточний місяць.

3.3 Орендна плата встановлюється в грошовій формі.

3.4 Розмір орендної плати може бути змінено на вимогу однієї із Сторін у разі зміни цін і тарифів та в інших випадках, передбачених законодавчими актами України.

3.5 Розмір орендної плати переглядається щорічно при формуванні місцевого бюджету м.Дрогобича.

**4. Права та обов'язки сторін.**

4.1 Орендодавець має право:

* здійснювати контроль за виконанням умов цього Договору Орендарем;

4.2 Орендодавець зобов'язаний:

* дотримуватись норм чинного законодавства та умов цього Договору.

4.3 Орендар зобов'язаний:

4.3.1 належним чином використовувати та зберігати об’єкт оренди, запобігати його пошкодженню і псуванню та на протязі місяця з моменту укладання цього Договору освоїти орендоване приміщення і розпочати його експлуатацію;

4.3.2 забезпечити безперешкодний доступ до орендованих приміщень представників Орендодавця;

4.3.3 своєчасно і в повному обсязі вносити орендну плату з врахуванням індексу інфляції;

4.3.4 своєчасно і в повному обсязі вносити плату за комунальні послуги, а саме: освітлення, опалення, водопостачання, газопостачання, вивіз сміття та ін.;

4.3.5 належним чином експлуатувати Об'єкт оренди та нести всі витрати, пов'язані з його експлуатацією;

4.3.6 утримувати Об'єкт оренди та прилеглі території у відповідності з вимогами санітарних, пожежних та технічних норм;

4.3.7 сплачувати необхідні платежі та податки по експлуатації об’єкта та інші збори, та відрахування в тому числі земельний податок пропорційно займаній площі.

4.3.8 самостійно і за власний рахунок здійснювати поточний ремонт об'єкту оренди один раз на рік;

4.3.9 попередньо погоджувати з Орендодавцем проведення перебудови, прибудови та перепла­нування Об'єкта оренди;

4.3.10 обов’язково проводити страхування об’єкту оренди відповідно до чинного законодавства на весь період оренди;

4.3.11 самостійно отримувати у Орендодавця рахунки, накладні та інші необхідні документи;

4.3.12 самостійно і за власний рахунок виготовити технічний паспорт Об'єкта оренди в КП ЛОР Дрогобицькому бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки;

4.3.13 передати Об'єкт оренди Орендодавцю протягом десяти днів з моменту припинення дії цього Договору;

4.3.14 при необхідності прийняти пайову участь в ремонті фасаду, даху та благоустрою прилеглої до об'єкта оренди території пропорційно займаній орендній площі.

4.3.15 негайно повідомити Орендодавця про будь-яке пошкодження, аварію або іншу обставину, яка завдає шкоду об’єкту, і своєчасно самостійно вживати відповідних заходів проти його подальшого руйнування або пошкодження.

**5.Відповідальність сторін.**

5.1 В разі порушення умов цього Договору Орендар зобов'язаний сплатити Орендодавцю штраф в розмірі 40 (сорок) мінімальних заробітних плат.

5.2 У випадку прострочення по сплаті орендних платежів Орендар зобов'язується сплатити Орендодавцю пеню в розмірі подвійної облікової ставки Національного Банку України за кожен день несвоєчасної оплати, яка нараховується відповідно до чинного законодавства України.

5.3 Ризик випадкової загибелі чи пошкодження Об’єкта оренди несе Орендар.

**6. Відновлення Об’єкту оренди та умови його повернення.**

6.1 Орендар має право залишити за собою проведені ним поліпшення орендованого майна, здійснені за рахунок власних коштів, якщо вони можуть бути відокремлені від майна без заподіяння йому шкоди.

6.2 Орендар не має права на компенсацію витрат, якщо він за рахунок власних коштів здійснив за згодою Орендодавця поліпшення орендованого майна, які неможливо відокре­мити від майна без заподіяння йому шкоди.

6.3 У разі розірвання цього Договору, закінчення строку його дії та відмови від його продовження або банкрутства Орендаря останній зобов’язаний повернути Орендодавцеві Об’єкт оренди в належному стані з урахуванням п. п. 4.3.8, 4.3.14, 6.1 та 6.2 цього Договору.

**7. Інші умови.**

7.1. У випадках, не передбачених цим Договором, сторони керуються чинним законо­давством України.

7.2. Підписання цього Договору всі попередні переговори щодо нього, листування, попередні угоди та протоколи про наміри з питань, що так чи інакше стосуються цього Договору втрачають юридичну силу.

7.3. Цей Договір укладено у трьох примірниках, з яких два залишаються в Орендодавця, а один в Орендаря.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Орендодавець** |  | **Орендар** |
| **Виконавчий комітет**  **Дрогобицької міської ради** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
|  |  |  |
| **Міський голова \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **м.п.** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **м.п.** |

АКТ

приймання – передачі

м. Дрогобич \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_р.

Згідно цього акту

**Орендодавець: Виконавчий комітет Дрогобицької міської ради** в особі міського голови **Кучми Тараса Ярославовича** передає, а

**Орендар:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, приймає у відповідності до договору оренди, придатного для використання нежитлове приміщення розташоване за адресою: **м. Дрогобич, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

Цільове призначення площ об’єкту оренди:

\_\_\_\_\_ м2 офісні приміщення \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ м2 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ м2 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ м2 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ м2 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ м2 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ м2 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Цей акт є невід’ємною частиною договору оренди.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Орендодавець** |  | **Орендар** |
| **Виконавчий комітет**  **Дрогобицької міської ради** |  |  |
|  |  |  |
| **Міський голова \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **м.п.** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
|  |  |  |