*Проєкт*

Ухвала № \_\_\_\_\_\_

«Про врегулювання питань оренди майна територіальної громади м. Львова»

Керуючись Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного та комунального майна», «Про приватизацію державного та комунального майна», Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483, міська рада ухвалила :

1. Затвердити нормативні документи, що регулюють відносини оренди майна територіальної громади м.Львова:

1.1.Загальні положення щодо оренди майна територіальної громади м. Львова;

1.2. Методику розрахунку орендної плати за користування майном територіальної громади м. Львова (додаток 1) ;

1.3.Примірний договір оренди (додаток 2);

1.4.Додатковий перелік підприємств, установ, організацій, що надають соціальні важливі послуги населенню м. Львова (додаток 3);

1.6.Порядок надання згоди на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого майна (додаток 4);

2.Вважати такими, що втратили чинність:

2.1.Ухвалу Львівської міської ради № 897 від 07.06.2007 «Про врегулювання питань оренди майна територіальної громади м.Львова з додатками».

2.2.Ухвалу Львівської міської ради № 4271 від 29.11.2018 «Про затвердження Порядку надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід’ємних поліпшень нежитлових приміщень»

3.Контроль за виконанням даної ухвали покласти на заступника міського голови з фінансово-економічних питань.

 Міський голова Андрій Садовий

Загальні положення щодо оренди майна територіальної громади м. Львова

Передача в оренду майна територіальної громади міста Львова (комунальної власності) здійснюється в порядку, визначеному Законом України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон), «Про приватизацію державного та комунального майна», Порядком передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі – Порядок), з урахуванням особливостей, встановлених цією ухвалою.

В цій ухвалі спеціальні терміни (перелік першого типу, перелік другого типу, електронна торгова система, аукціон тощо) вживаються у значенні, визначеному Законом.

Дія цієї ухвали не поширюється на відносини найму приміщень державного житлового фонду, відносини оренди об’єктів у сферах теплопостачання, водопостачання та водовідведення, що перебувають у комунальній власності, відносини оренди рухомого майна територіальної громади міста Львова.

1. Об’єкти орендних відносин

1.1. Об’єктами орендних відносин, врегульованих цією ухвалою, є:

* єдині майнові комплекси (цілісні майнові комплекси);
* нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення, а також їх окремі частини);
* інше окреме індивідуально визначене майно, за винятком рухомого майна.

2. Суб’єкти орендних відносин

2.1.Суб’єктами орендних відносин стосовно майна територіальної громади міста Львова є:

* орендар;
* орендодавець;
* балансоутримувач;
* представницький орган місцевого самоврядування;
* орган охорони культурної спадщини.

 2.2. Орендарями майна територіальної громади міста Львова можуть бути фізичні та юридичні особи, у тому числі фізичні та юридичні особи іноземних держав, міжнародні організації та особи без громадянства (крім передбачених ч. 4 ст. 4 Закону).

2.3. Єдиним орендодавцем майна територіальної громади міста Львова (нежитлові приміщення, будівлі) є Управління комунальної власності департаменту економічного розвитку.

Орендодавцем індивідуально визначеного майна, рухомого майна та майна, що надається в оренду погодинно є балансоутримувач.

Орендодавець ініціює включення об’єктів оренди до переліку другого типу шляхом підготовки проєкта ухвали; приймає рішення про включення об’єктів оренди до переліку першого типу шляхом видання наказу (за винятком єдиних майнових комплексів); приймає рішення про виключення об’єктів оренди з переліку першого типу в разі наявності рішення виконавчого комітету про обґрунтовані власні потреби уповноваженого органу управління та/або балансоутримувача, або потреби іншої бюджетної (міської) установи, що розміщена в будівлі, споруді, їх окремій частині; оприлюднює в електронній торговій системі переліки першого і другого типу, оголошення про передачу майна в оренду, інформації про потенційний об’єкт оренди, укладених договорів оренди, додаткових угод тощо; приймає рішення про продовження договорів оренди без проведення аукціону; приймає рішення про внесення змін до договорів оренди у випадках, встановлених Порядком; здійснює інші повноваження відповідно до Закону і Порядку.

2.4.Балансоутримувачами майна територіальної громади міста Львова є підприємства, установи, організації, на балансі яких перебуває відповідне майно.

Балансоутримувач готує клопотання про включення потенційного об’єкта оренди до одного з Переліків; готує довідки стосовно продовження договорів оренди; укладає з органом охорони культурної спадщини охоронний договір на об’єкт, що є пам’яткою культурної спадщини (її частини); забезпечує у встановленому порядку проведення незалежної оцінки майна, яке підлягає передачі в оренду; готує звернення до орендарів про необхідність орендованого майна для власних потреб; щороку здійснює інвентаризацію комунального майна; контролює використання орендарем орендованого майна; забезпечує 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); укладає з орендарями договори на відшкодування експлуатаційних витрат; здійснює інші повноваження відповідно до Закону і Порядку.

 2.5.Представницький орган місцевого самоврядування – Львівська міська рада.

Представницький орган місцевого самоврядування здійснює наступні повноваження: приймає ухвали про скасування або зміну рішення орендодавця про включення об’єкта оренди до переліку першого типу; приймає ухвали про включення єдиних майнових комплексів до переліку першого типу; приймає ухвали про виключення об’єктів оренди з переліку першого типу; приймає ухвали про включення об’єктів оренди до переліку другого типу, визначає умови та додаткові умови передачі майна в оренду без проведення аукціону; приймає ухвали про передачу занедбаної пам’ятки в довгострокову пільгову оренду.

* 1. . Орган охорони культурної спадщини – Управління охорони історичної спадщини.

Орган охорони культурної спадщини здійснює такі повноваження: приймає рішення про надання згоди або про відмову у погодженні передачі в оренду відповідної пам’ятки; укладає з балансоутримувачем охоронний договір на об’єкт, що є пам’яткою культурної спадщини (її частини);

1. Порядок розподілу орендної плати між міським бюджетом, орендодавцем і балансоутримувачем.

Орендну плату за користування об’єктами оренди, які перебувають на балансі закладів, установ та організацій освіти, культури, медицини, орендар сплачує у такій пропорції: 10% розміру орендної плати – на рахунок орендодавця, 90% розміру орендної плати – на рахунок балансоутримувача.

Орендну плату за користування об’єктами оренди, які перебувають на балансі ЛКП «Львівелектротранс», орендар сплачує у такій пропорції: 10% розміру орендної плати – на рахунок орендодавця, 90% розміру орендної плати – на рахунок балансоутримувача.

Орендну плату за користування об’єктами оренди, які перебувають на балансі ЛКП «Агенція ресурсів Львівської міської ради», орендар сплачує у такій пропорції: 90% розміру орендної плати – на рахунок орендодавця, 10% розміру орендної плати – на рахунок балансоутримувача.

У всіх інших випадках 100% орендної плати сплачується на рахунок орендодавця.

Орендна плата, що надходить на рахунки орендодавця, в повному обсязі спрямовується до загального фонду міського бюджету м. Львова.

1. Додаткові вимоги, яким повинні відповідати підприємства, установи і організації, передбачені ч. 1 ст. 15 Закону, для отримання в оренду майна без проведення аукціону.

|  |  |
| --- | --- |
| Категорія потенційного орендаря | Додаткова вимога |
| установи і організації, діяльність яких фінансується за рахунок місцевих бюджетів | за рахунок міського бюджету м. Львова |
| релігійні організації для забезпечення проведення релігійних обрядів та церемоній | за умови отримання однією релігійною організацією не більше одного об’єкта оренди |

Потенційні орендарі, що належать до категорій, для яких встановлені додаткові вимоги, не мають права на отримання в оренду майна без проведення аукціону, якщо не відповідають цим вимогам.

5. Контрольні функції щодо використанням майна, зданого в оренду

Балансоутримувач об’єкта оренди та його уповноважений орган у межах своїх повноважень контролює використання майна, зданого в оренду (користування, суборенду).

Управління комунальної власності департаменту економічної політики проводить облік орендних платежів та слідкує за використанням майна способом проведення планових/непланових перевірок.

Контроль за виконанням умов договору оренди комунального майна покладається на балансоутримувача та орендодавця.

У разі невиконання чи неналежного виконання орендарем зобов’язань за договорами оренди, що встановлюються за результатами планових/позапланових перевірок, та/або якщо за результатами перевірки орендарі порушують умови договору оренди у частині цільового використання, утримання об'єктів оренди тощо, орендодавець комунального майна зобов’язаний вживати заходи для дострокового розірвання договору оренди на підставах та у порядку, встановлених законодавством України та договором. Заходи для дострокового розірвання договору вживаються у разі виявлення і належного підтвердження фактів нецільового використання об’єктів оренди, передання об’єкта оренди в суборенду без згоди орендодавця, наявності заборгованості зі сплати орендної плати протягом 3 місяців підряд і більше, невикористання об’єкта оренди, якщо таке невикористання створює загрозу його пошкодженню чи знищенню тощо.

Контроль за виконанням особливих умов договору разом з орендодавцем здійснюють районні адміністрації, в межах їх повноважень, та виконавчі органи міської ради, за пропозиціями яких ці умови були включені до договорів оренди.

# Додаток 1 до Ухвали №

#

**Методика**

 **розрахунку орендної плати за користування майном**

**територіальної громади м. Львова**

* 1. Методику розроблено з метою створення єдиного організаційно- економічного механізму справляння плати за об’єкти оренди відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (далі – Закон) та Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 (далі - Порядок).

2.Орендна плата при переукладенні, внесення змін до договору оренди розраховується у такій послідовності: визначається розмір річної орендної плати; на основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за перший місяць оренди, яка фіксується у договорі оренди; з врахуванням розміру орендної плати за перший місяць оренди розраховується розмір орендної плати за наступні місяці оренди

Орендна плата при проведення аукціону встановлюється за результатами таких аукціону з оренди і фіксується у договорі оренди у розмірі орендної плати за перший місяць оренди.

До плати за оренду не включаються витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які відповідно до укладених угод зобов'язуються надавати орендарю комунальне підприємство, організація, установа, на балансі яких перебуває це майно.

3.У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 8 цієї Методики) розмір річної орендної плати визначається за формулою:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| О пл | = | В п х С ор,100 |

де Вп - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки (без ПДВ), грн.; Сор - орендна ставка, визначена згідно з додатком 1 (в разі укладення договору з орендарем відповідно до статті 15 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»), або додатком 2 (для договорів оренди, строк дії яких продовжується відповідно до абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»).

Розмір орендної плати за базовий місяць оренди нерухомого майна визначається за формулою :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| О пл. міс. | = | О пл12 |

де О пл - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, грн.

У разі якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акта приймання-передачі майна минуло більше ніж один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць.

4.Розмір річної орендної плати за єдині майнові комплекси, їхні відокремлені структурні підрозділи визначається за формулою:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| О пл | = | (Воз + Внм) х С ор,100 |

де Опл - розмір річної орендної плати, грн;

Воз - вартість основних засобів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, (без ПДВ) грн;

Внм - вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на час оцінки об'єкта оренди, (без ПДВ) грн;

Сор.ц - орендна ставка за використання об'єкта оренди, визначена згідно з Додатком 2 до Методики.

Розмір орендної плати за базовий місяць оренди за єдині майнові комплекси, їхні відокремлені структурні підрозділи визначається за формулою:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| О пл. міс. | = | О пл12 |

де О пл - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, грн.

Форма розрахунку наведена у Додатку 3.

1. Вартість об'єкта оренди встановлюється на рівні його ринкової (оціночної) вартості, за умови наявності однієї з таких підстав: об’єктом оренди є єдиний майновий комплекс; об’єкт оренди пропонується для передачі в оренду без проведення аукціону; об’єкт оренди використовується на підставі договору оренди, укладеного без проведення аукціону або конкурсу, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий строк.

Ринкова (оціночна) вартість об’єкта оренди для цілей оренди визначається на замовлення балансоутримувача, крім випадків визначених цим пунктом.

Орендар, визначений за результатами аукціону, або орендар, якому було передано в оренду об’єкт без аукціону, зобов’язаний відшкодувати балансоутримувачу вартість проведення оцінки об’єкта оренди.

 Ринкова (оціночна) вартість об’єкта, який перебуває в оренді на підставі договору, який орендар бажає продовжити на новий строк без проведення аукціону у випадках, передбачених цим Законом, визначається на замовлення орендаря згідно з Порядком передачі майна в оренду як особи, у якої орендоване майно перебуває на законних підставах, без доручення балансоутримувача.

Ринкова (оціночна) вартість об’єкта оренди визначається відповідно до Методики оцінки майна, затвердженої Кабінетом Міністрів України.

8.Результати незалежної оцінки є чинними протягом 12 місяців від дати оцінки, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

1. До договорів оренди, строк дії яких продовжується відповідно до абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» застосовуються орендні ставки згідно з Додатком 2.

 У разі надходження кількох заяв на оренду одного і того ж об’єкта від осіб, передбачених абзацами четвертим, дев’ятим частини другої статті 15 Закону, крім тих, що є державними або комунальними підприємствами, установами, організаціями, договір оренди укладається з особою, яка запропонувала найвищий розмір орендної плати.

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

структурним підрозділам міської ради, установам і організаціям, які повністю або частково фінансуються з міського бюджету;

музеям, які утримуються за рахунок державного та місцевого бюджетів;

комунальним закладам охорони здоров'я, які утримуються за рахунок місцевого бюджету;

закладам освіти, що утримуються за рахунок державного та місцевого бюджету;

Фонду соціального страхування, робочим органам його виконавчої дирекції та їх відділенням;

Державній службі зайнятості, регіональним та базовим центрам зайнятості;

державним та комунальним телерадіоорганізаціям;

Товариству Червоного Хреста України та його місцевим організаціям;

 особам з інвалідністю з метою використання під гаражі для

спеціальних засобів пересування;

редакціям державних і комунальних періодичних видань, заснованих державними науково-дослідними установами, трудовими і журналістськими колективами.

народні депутати України і депутати місцевих рад для розміщення громадської приймальні

релігійні організації всіх форм власності для забезпечення проведення Богослужінь, релігійних обрядів, церемоній та надання освітніх і соціальних послуг;

1. Якщо орендна плата визначена відповідно до пункту 8 Методики або за наслідками проведення аукціону, орендна плата за січень-грудень року оренди, наступного за роком, на який припадає перший місяць оренди, визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на річний індекс інфляції року, на який припадає перший місяць оренди. Орендна плата за січень-грудень третього і кожного наступного календарного року оренди визначається шляхом коригування місячної орендної плати, що сплачувалась у попередньому році, на середньорічний індекс інфляції такого року.

Додаток 1 до Методики

# Орендні ставки для договорів оренди комунального майна

|  |  |
| --- | --- |
| Орендарі | Орендна ставка (річна), відсотків |
| 1. Дипломатичні представництва, консульські установи іноземних держав, представництва міжнародних міжурядових організацій в Україні для виконання функцій дипломатичного представництва, консульських і статутних функцій міжнародних міжурядових організацій (крім договорів, орендна плата за якими врегульована міжурядовими угодами) | 12 |
| 2. Приватні заклади освіти, які мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері (крім закладів освіти, визначених у пункті 5 цього додатку) | 4  |
| 3. Для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує п’яти календарних днів протягом шести місяців, а також щодо майна, яке передається суб’єктам виборчого процесу з метою проведення публічних заходів (зборів, дебатів, дискусій) під час та на період виборчої кампанії | 8 |
| 4. Для організації та проведення науково-практичних, культурних, мистецьких, громадських, суспільних та політичних заходів на строк, що не перевищує 30 календарних днів протягом одного року щодо кожного орендаря, якщо балансоутримувачем є державне або комунальне підприємство, установа, організація, що здійснює діяльність з організації конгресів і торговельних виставок | 8 |
| 5. Приватні заклади освіти, що мають ліцензію на надання освітніх послуг у сфері дошкільної освіти, на площі, що використовується для надання ліцензованих послуг | 4 |
| 6. Державні заклади освіти, що частково фінансуються з державного бюджету та комунальні заклади освіти, що фінансуються з місцевого бюджету, які мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері | 3 |
| 7. Державні та комунальні підприємства, установи, організації у сфері культури і мистецтв або громадські організації у сфері культури і мистецтв, що не використовуються для провадження підприємницької діяльності (у тому числі національні творчі спілки або їх члени під творчі майстерні) |  |
| не більш як 50 кв. метрів; | 1 |
| для частини площі, що перевищує 50 кв. метрів | 3 |
| 9 Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, інші установи і організації, діяльність яких повністю або частково фінансується за рахунок державного або обласного бюджетів | 3 |
| 10. Громадські організації ветеранів для розміщення реабілітаційних установ для ветеранів: |  |
| не більш як 100 кв. метрів; | 2 |
| для частини площі, що перевищує 100 кв. метрів | 6 |
| 11. Реабілітаційні установи для осіб з інвалідністю та дітей з інвалідністю для розміщення таких реабілітаційних установ: | 1 |
| 12. Державні видавництва і підприємства книгорозповсюдження | 1 |
| 13. Вітчизняні видавництва та підприємства книгорозповсюдження, що забезпечують підготовку, випуск та (чи) розповсюдження не менш як 50 відсотків книжкової продукції державною мовою (за винятком видань рекламного та еротичного характеру). | 1 |
| 14. Музеї, крім зазначених у пункті 7 Методики. | 2  |
| 15. Громадські об’єднання або засновані ними навчальні заклади, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності, а також отримують державне фінансування від країн-членів Європейського Союзу. | 3 |
| 16. Державні та комунальні спеціалізовані підприємства, установи та заклади соціального обслуговування, що надають соціальні послуги, відповідно до Закону України «Про соціальні послуги». | 1 |

Додаток 2 до Методики

# Орендні ставки для договорів оренди, які були укладенні до набрання чинності Законом та продовжуються вперше

|  |  |
| --- | --- |
| Найменування |  Орендна ставка, відсотків (місячна) |
| **І. Використання єдиних майнових комплексів**  |  |
| 1.Тютюнової промисловості, лікеро-горілчаної та виноробної промисловості, радгоспів заводів (що виробляють виноробну продукцію) | 25 |
| 2. З виробництва електричного та електронного устаткування, деревини та виробів з деревини, меблів, з організації концертно-видовищної діяльності та виставкової діяльності, ресторанів, морського, залізничного та автомобільного транспорту, торгівлі, випуску лотерейних білетів та проведення лотерей, кольорової металургії, нафтогазодобувної промисловості | 20 |
| 3. Електроенергетики, газової, хімічної і нафтохімічної промисловості, чорної металургії, зв'язку, швейної та текстильної промисловості, ресторанного господарства (крім ресторанів), з виробництва транспортних засобів, устаткування та їх ремонту, виробництва машин та устаткування, призначеного для механічного, термічного оброблення матеріалів або здійснення інших операцій, з виробництва гумових та пластмасових виробів, лісового господарства, рибного господарства, целюлозно- паперової промисловості, переробки відходів, видобування неенергетичних матеріалів, з надання додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій, паливної промисловості, побутового обслуговування | 16 |
| 4. Сільського господарства, харчової промисловості (крім лікеро- горілчаної та виноробної промисловості), радгоспів-заводів, крім тих, що виробляють виноробну продукцію), металообробки, освіти, науки та охорони здоров'я, легкої (крім швейної та текстильної) промисловості, з виробництва будівельних матеріалів | 12 |
| 5. Інші об'єкти | 10 |
| **ІІ. Використання нерухомого майна за цільовим призначенням** | **Орендна ставка, відсотків** |
| 1. Розміщення казино, інших гральних закладів, гральних автоматів | 100 |
| 2. Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти | 24 |
| 3. Розміщення: |  |
| банкоматів | 40 |
| торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з | 18 |
|  дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї | 18 |
| офісних приміщень операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету | 40 |
| 4. Розміщення: |  |
| виробників реклами, зовнішньої реклами на будівлях і спорудах | 16 |
| саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів | 20 |
| торговельних об'єктів з продажу автомобілів | 20 |
| 5. Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності | 25 |
| 6. Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять туроператорську та турагентську діяльність, готелів | 10 |
| 7. Розміщення антен, технічних засобів і антен операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернету | 24 |
| 8. Розміщення: |  |
| майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів | 16 |
| майстерень з ремонту ювелірних виробів | 16 |
| приватних закладів охорони здоров'я | 12 |
| суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики | 12 |
| розміщення торговельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець | 16 |
| редакцій засобів масової інформації: |  |
| - рекламного та еротичного характеру | 16 |
| - тих, що засновані в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства | 16 |
| - тих, де понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали іноземних засобів масової інформації | 16 |
| - тих, що засновані за участю суб'єктів господарювання, одним із видів діяльності яких є виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення | 16 |
| 9. Розміщення: |  |
| турбаз, мотелів, кемпінгів, літніх будиночків | 10 |
| торговельних об'єктів з продажу продовольчих та непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів\* (змішана торгівля) | 14 |
| торговельних об'єктів з продажу продовольчих та непродовольчих товарів (змішана торгівля) | 8 |
| торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів або непродовольчих товарів без продажу алкогольних та тютюнових виробів\* | 6 |
| торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів\* | 8 |
| Офісних приміщень, крім офісних приміщень операторів телекомунікацій, які надають послуги рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги доступу до Інтернет | 15 |
|  Банків, у тому числі їх філій, відділень та управлінь ( окрім банків у яких державна частка статутного капіталу становить понад 75%), фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, рієлторських контор (агентств нерухомості) | 17 |
| банків, у тому числі їх філій, відділень та управлінь у яких державна частка статутного капіталу становить понад 75% | 12 |
| суб'єктів господарювання, що надають послуги, пов'язані з переказом грошей | 18 |
| суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування | 17 |
| 10. Розміщення: |  |
| ресторанів, кафе, барів, закусочних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи\* | 6 |
| Ресторани, кафе, барів, закусочних, кафетеріїв, їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи | 5 |
| ветеринарних лікарень (клінік), лабораторій ветеринарної медицини | 8 |
| суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з організації шлюбних знайомств та весіль | 12 |
| складів | 6 |
| приватних архівних установ | 2 |
| камер схову | 3 |
| суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з вирощування квітів, грибів | 12 |
| 11. Розміщення: |  |
| суб’єктів господарювання, що провадять виробничу діяльність | 12 |
| комп'ютерних клубів та інтернет-кафе | 12 |
|  аптек, ветеринарних аптек | 6 |
| аптек, на площі що використовується для виготовлення ліків за рецептами | 2 |
| аптеки, які знаходяться в КНП | 2 |
| рибних господарств | 12 |
| шкіл, курсів з навчання водіїв автомобілів, гаражів | 8 |
| суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно- вишукувальні, проектно-конструкторські роботи | 8 |
| інформаційних агентств | 12 |
| дипломатичних представництв та консульських установ іноземних держав, представництв міжнародних міжурядових організацій в Україні (крім договорів, орендна плата за якими врегульована міжурядовими угодами) | 12 |
| проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі | 12 |
| суб’єкти підприємницької діяльності, що надають освітні послуги погодинно, в тому числі курси, тренінги, семінари тощо | 12 |
| 12. Розміщення: |  |
| суб'єктів кінематографії, основною діяльністю яких є кіновиробництво або технічне забезпечення і обслуговування кіновиробництва за умови, що вони внесені до Державного реєстру виробників, розповсюджувачів і демонстраторів фільмів | 10 |
| приватних закладів освіти, які мають ліцензію на провадження освітньої діяльності у відповідній сфері (крім закладів освіти, визначених у пункті 16 цього додатку), а також суб’єктів підприємницької діяльності, що надають освітні послуги без отримання ліцензії | 4 |
| редакцій засобів масової інформації | 6 |
| 13. Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту | 9 |
| суб'єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення (перукарні, майстерні з ремонту одягу, меблів) | 4 |
| суб'єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення (майстерні з ремонту взуття, годинників, біжутерії, галантереї) | 3 |
| суб'єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення (майстерня з нарізки скла, хімчистки, пральні) | 5 |
| громадських вбиралень; | 3 |
| проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні | 2 |
| 14. Розміщення: |  |
| об'єктів поштового зв'язку на площі, що використовується для надання послуг поштового зв'язку ( в т ч ті що надають соціально важливі послуги) | 6 |
| суб'єктів господарювання, що надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень | 6 |
| кінотеатри, фотоательє, об’єктів з надання населенню послуг з копіювання документів | 6 |
| бібліотек, театрів | 2 |
| 15. Розміщення: |  |
| державних та комунальних закладів охорони здоров'я, що частково фінансуються за рахунок державного та обласного бюджетів | 3 |
| торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів | 4 |
| приватних закладів освіти, що мають ліцензію на надання освітніх послуг у сфері дошкільної освіти | 4 |
| видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції | 5 |
| 16. Розміщення: | 3 |
| державних закладів освіти, що частково фінансуються з державного бюджету та комунальні заклади освіти, що фінансуються з місцевого бюджету | 4 |
| громадських об’єднань або заснованих ними навчальних закладів, що мають ліцензію на провадження освітньої діяльності, а також отримують державне фінансування від країн-членів Європейського Союзу | 4 |
| організацій, що надають послуги з нагляду за особами з фізичними чи розумовими вадами | 1 |
| закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та осіб з інвалідністю | 1 |
| закладів соціального обслуговування для сімей, дітей та молоді, що утримуються за рахунок місцевого бюджету, зокрема центрів соціально- психологічної реабілітації дітей, соціальних гуртожитків для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, соціальних центрів матері та дитини, центрів соціально-психологічної допомоги, центрів реабілітації дітей та молоді з функціональними обмеженнями, центрів для ВІЛ- інфікованих дітей та молоді | 1 |
| 17.Державні архівні установи, що частково фінансуються з державного бюджету та комунальні архівні установи, що фінансуються з обласного бюджету | 2 |
| 18. Розміщення транспортних підприємств з: |  |
| перевезення пасажирів | 12 |
| перевезення вантажів | 14 |
| 19. Державні та комунальні підприємства, установи, організації у сфері культури і мистецтв або громадські організації у сфері культури і мистецтв, що не використовуються для провадження підприємницької діяльності (у тому числі національні творчі спілки або їх члени під творчі майстерні): |  |
| не більш як 50 кв. метрів | 1 |
| для частини площі, що перевищує 50 кв. метрів | 3 |
| 20. Громадські організації ветеранів для розміщення реабілітаційних установ для ветеранів , на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:: |  |
| не більш як 100 кв. метрів | 2 |
| для частини площі, що перевищує 100 кв. метрів | 6 |
| 21. Громадські організації, політичні партії на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить: |  |
|  не більш як 70 кв. метрів; для частини площі, що перевищує 70 кв. метрів | 26  |
| 22. Розміщення творчих спілок, творчих майстерень (окрім Національних спілок та їх членів), громадських об'єднань, релігійних та благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:  |  |
| не більш як 50 кв. метрів для частини площі, що перевищує 50 кв. метрів  | 26 |
| 23. Розміщення під господарські потреби мешканців будинку:  |  |
| не більш як 50 кв. метрів для частини площі, що перевищує 50 кв. метрів  | 26 |
| 24. Розміщення під господарські потреби мешканців інших будинків: | 6 |
| 25. Інше використання нерухомого майна | 12 |

\* Передбачена цим пунктом ставка застосовується до всієї площі приміщення, в якому здійснюється продаж алкогольних та/або тютюнових виробів

Додаток 3 до Методики

ЗАТВЕРДЖЕНО

Уповноважена особа орендодавця

" " 20\_\_року М. П.

(у разі наявності)

РОЗРАХУНОК

орендної плати за базовий місяць

Майно перебуває на балансі

(найменування балансоутримувача)

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nз/п | Назва та місцезнаходження об'єкта оренди | Площа об'єкта оренди, м 2 | Вартість об'єкта оренди за незалежною оцінкою на" " 20 року | Орендна ставка\*, % | Орендна плата за базовий місяць |
|  | назва місяця, рік | орендна плата без ПДВ\*\*, грн |
| 1 | 2 | 3 | 4 |  | 7 | 8 |

\* Орендна ставка визначається на підставі цільового призначення згідно із Додатком 1 або Додатком 2 до цієї Методики.

Якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акту приймання-передавання Майна минуло більше ніж один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць.

\*\* Оподаткування орендної плати здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Уповноважена особа орендаря |  (підпис) |  (прізвище, ім'я, по батькові) |
| М. П. (у разі наявності) |  |  |

**ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ**

**нерухомого або іншого окремо індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності**

**А. ЗМІНЮВАНІ УМОВИ ДОГОВОРУ (ДАЛІ – УМОВИ)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Населений пункт  |   |
| 2 | Дата |   |
| 3 | Сторони | Найменування | Код за Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців і громадських формувань (ЄДР) | Місце-знаходження | ПІБ особи, що підписала договір | Посада особи, що підписала договір | Посилання на документ, який надає повноваження на підписання договору (статут, положення, наказ, довіреність тощо) |
| 3.1. | Орендодавець |   |   |   |   |   |   |
| 3.2. | Орендар |   |   |   |   |   |   |
| 3.3. | Балансоутримувач |   |   |   |   |   |   |
| 4 | Предмет оренди |
| 4.1  | Інформація про предмет оренди – нерухоме майно  |   |
| 4.2 | Інформація про предмет оренди - індивідуально визначене майно |   |
| 4.3 | Посилання на сторінку в ЕТС, на якій розміщено інформація про об’єкт оренди відповідно до оголошення про передачу майна в оренду (в обсязі, передбаченому пунктом 56 Порядку):  |
| 5 | Процедура, внаслідок якої майно отримано в оренду (обрати потрібне) |
| 5.1. | (А) Аукціон (Б) Без аукціону (В) Продовження – за наслідками проведення аукціону (Г) Продовження – без проведення аукціону |
|  |
| 6 | Вартість майна |
| 6.1 | Ринкова (визначена на підставі звіту про незалежну оцінку майна) – частина 4 статті 8 Закону | Сума (грн), без ПДВ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Дата звіту \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 6.2 | Балансова, залишкова (визначена на підставі фінансової звітності балансоутримувача) – частина 1 статті 8 Закону  | Сума (грн), без ПДВ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Станом на останню дату місяця, що передував даті оприлюднення оголошення \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (зазначити дату) |
| 6.3 | Балансова, переоцінена – частина 3 статті 8 Закону | Сума (грн), без ПДВ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Станом на останню дату місяця, що передував даті оприлюднення оголошення \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (зазначити дату) |
| 6.4 | Страхова вартість\* | ------------- грн. або дорівнює сумам, визначеним у пункті 6.1 або 6.3.  |
| 6.5 | Витрати, по’вязані із виготовленням звіту про незалежну оцінку (п. 6.1) або із переоцінкою об’єкта оренди (п. 6.3) складають, грн. |  |
| 7 | Цільове призначення майна |
| 7.1 | Якщо майно передано в оренду на аукціоні без додаткових умов | На розсуд орендаря, крім випадків, передбачених пунктом 7.2 і 7.3 |
| 7.2 | Якщо майно передано в оренду на аукціоні і додатковими умовами аукціону визначені групи цільових призначень, за якими забороняється використовувати майно  | Заборонені цільові призначення:7.2.1 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_7.2.2 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_7.2.3 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_7.2.4 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_7.2.5 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 7.3 | Якщо майно передано в оренду на аукціоні, але предметом оренди є майно, передбачене пунктом 30 Порядку | Для розміщення відповідного закладу (зазначається профіль діяльності закладу) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, крім випадків, передбачених пунктом 7.3.1 або 7.3.2 |
| 7.3.1 | Якщо предметом оренди є майно, передбачене пунктом 30 Порядку, але на таке майно поширюється виключення, передбачене абзацом 8 п. 30 Порядку | З метою надання послуг, які не можуть бути забезпечені безпосередньо установами або закладами, визначеними у пункті 30 Порядку, і пов’язані із забезпеченням або обслуговуванням діяльності такої установи або закладу (вказати конкретну послугу, яка надаватиме орендар з метою обслуговування або забезпечення діяльності установи або закладу): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 7.3.2 | Якщо предметом оренди є майно, передбачене пунктом 30 Порядку, але на таке майно поширюється виключення, передбачене абзацом 10 п. 30 Порядку | На розсуд орендаря, якщо майно (обрати одне з трьох): (а) перебуває в аварійному стані або (б) не використовується у діяльності закладу протягом більше ніж 3 років або (в) не використовується у діяльності закладу протягом більше ніж 5 років:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |
| 8 | Тип оренди (стандартна або погодинна) |  |
| 8.1 | Графік використання (заповнюється, якщо майно передається в погодинну оренду) |  |
| 9 | Орендна плата |
| 9.1 | Місячна орендна плата, визначена за наслідками проведення аукціону | Сума, грн, без ПДВ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Дата і реквізити протоколу електронного аукціону \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 9.2 | Місячна орендна плата, визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої Кабінетом Міністрів України | Сума, грн, без ПДВ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Дата визначення \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 9.3 | Місячна орендна плата, визначена на підставі частини 7 статті 18 Закону | Сума, грн., без ПДВ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Дата визначення \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 10 | Розмір авансового орендного платежу | **6** (**шість**) місячних орендних плат, визначених за наслідками проведення аукціону, якщо цей Договір є договором типу 5.1.(В) – Продовження за наслідками проведення аукціону – і при цьому переможцем аукціону є особа інша ніж орендар Майна станом на дату оголошення аукціону (пункт 146 Порядку) | **2** (**дві**) місячні орендні плати, якщо цей Договір є договором типу 5.1.(А), 5.1.(Б), 5.1.(Г), а також 5.1.(В), але переможцем аукціону є особа, що була орендарем Майна станом на дату оголошення аукціону (пункт 146 Порядку) |
| Якщо договір оренди укладено на строк, менший ніж два місяці, розмір авансового орендного платежу становить суму орендної плати за цей строк. |
| 11 | Сума забезпечувального депозиту  | **2 (дві)** місячні оренді плати, але в будь-якому випадку у розмірі не меншому, ніж **розмір мінімальної заробітної плати** станом на перше число місяця, в якому укладається цей Договір  |
| Якщо договір оренди укладено на строк, менший ніж два місяці, розмір забезпечувального депозиту становить суму орендної плати за 5 календарних днів оренди, але в будь-якому випадку у розмірі не меншому, **ніж 20% від розміру мінімальної заробітної плати** станом на перше число місяця, в якому укладається цей Договір |
| 12 | Строк договору | * Років (місяців, днів) з моменту підписання акту приймання-передавання
 |
| 13 | Додаткові умови оренди | 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(ВКАЗАТИ УСІ ДОДАТКОВІ УМОВИ) |
| Встановлені рішенням уповноваженого органу (ЗАЗНАЧИТИ ОРГАН) відповідно до рішення такого органу (ЗАЗНАЧИТИ ДАТУ І НОМЕР РІШЕННЯ) |
| 14 | Банківські реквізити для сплати орендної плати і інших платежів відповідно до цього Договору  | Балансоутримувача | Орендодавця  |
|  |  |

\*Порядок слід доповнити формулою визначення страхової вартості як функції від місячної орендної плати, визначеної за наслідками аукціону

**Б. НЕЗМІННІ УМОВИ ДОГОВОРУ**

**1. Предмет Договору**

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування майно, зазначене у пункті 4 Умов, вартість якого становить суму, визначену у пункті 6 Умов.

1.2. Майно передається в оренду для використання згідно із пунктом 7, зокрема: (обрати **один** із таких варіантів: 7.1 або 7.2 або 7.3 або 7.3.1 або 7.3.2 Умов,): \_\_\_\_\_\_\_.

**2. Умови передачі орендованого майна Орендарю**

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у день підписання акту приймання-передавання Майна. Акт приймання-передавання підписується між орендарем і балансоутримувачем одночасно із підписанням цього Договору .

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у пункті 6, зокрема (обрати **один** із таких варіантів із 6.1, 6.2 або 6.3 Умов,): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

**3. Орендна плата**

3.1. Орендна плата становить суму, визначену у пункті 9 Умов,, зокрема (обрати із 9.1, 9.2 або 9.3 Умов,): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/.

Якщо орендна плата визначена на підставі пунктів 9.2, або 9.3 Умов, (орендна плата за базовий місяць), і при цьому між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акту приймання-передавання Майна минуло більше ніж один повний календарний місяць, то розмір орендної плати за перший місяць оренди встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції у місяцях, що минули з дати визначення орендної плати за базовий місяць.

3.2. Якщо орендна плата визначена на підставі пункту 9.1 Умов, орендна плата за січень-грудень другого календарного року оренди визначається шляхом коригування орендної плати за перший місяць оренди на середньорічний індекс інфляції року, на який припадає перший місяць оренди. Орендна плата за січень-грудень третього і кожного наступного календарного року оренди визначається шляхом коригування місячної орендної плати, що сплачувалась у попередньому році, на середньорічний індекс інфляції такого року.

Якщо орендна плата визначена на підставі пунктів 9.2 або 9.3 Умов, орендна плата за другий і кожний наступний місяці оренди визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.

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

3.4. Орендна плата сплачується до дня укладання цього договору (авансовий платіж з орендної плати) за кількість місяців, зазначену у пункті 10 Умов, на підставі документів, визначених у пункті 3.5 цього Договору, а за наступні місяці оренди — до 5 числа поточного місяця за поточний місяць – на підставі рахунків орендодавця.

3.5. Якщо цей Договір укладено за наслідками проведення аукціону (пункти 5.1.(А) і 5.1.(В) Умов, то підставою для сплати авансового платежу з орендної плати є протокол про результати електронного аукціону, і рахунок орендодавця.

Якщо цей Договір укладено без проведення аукціону (пункт 5.1.(Б) Умов, то підставою для сплати авансового платежу з орендної плати є рішення уповноваженого органу, прийняте відповідно до пункту 119 Порядку, і рахунок Орендодавця.

Якщо цей Договір укладено внаслідок продовження попереднього договору оренди без проведення аукціону (пункт 5.1.(Г) Умов, то підставою для сплати авансового платежу з орендної плати є рішення уповноваженого органу, прийняте відповідно до пункту 142 Порядку, і рахунок Орендодавця.

3.6. Орендна плата перераховується Орендодавцю та Балансоутримувачу у співвідношенні \_\_\_\_ % до \_\_\_\_ % щомісяця відповідно до пропорцій розподілу, встановлених Порядком, і чинних на кінець періоду, за який здійснюється платіж.

3.7. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується на користь Орендодавця та Балансоутримувача у визначеному цим Договором співвідношенні відповідно до законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення перерахування орендної плати.

3.8. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла на рахунки Орендодавця та Балансоутримувача, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин – поверненню Орендарю.

3.9. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції, Орендодавцю та Балансоутримувачу.

3.10. Орендар зобов’язаний на вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

**4. Повернення майна з оренди і забезпечувальний депозит**

4.1 У разі припинення або розірвання Договору Орендар зобов’язаний повернути орендоване Майно відповідно до акту приймання-передавання, укладеного між Орендарем і Балансоутримувачем, в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Балансоутримувачу збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

4.2 З метою виконання зобов’язань Орендаря за цим Договором в день підписання цього Договору Орендар сплачує на рахунок Орендодавця забезпечувальний депозит в розмірі, визначеному у пункті 11 Умов.

Якщо цей Договір є договором типу 5.1. (В) або 5.1 (Г) Умов, Орендар сплачує різницю між сумою забезпечувального депозиту, сплаченого Орендарем раніше за договором, що проводжується, і сумою, визначеною у пункті 11 Умов.

Орендар сплачує повну суму забезпечувального депозиту, якщо:

договір, що проводжується, не передбачав обов’язку Орендаря сплатити забезпечувальний депозит, або

цей Договір є договором, що проводжується внаслідок проведення аукціону (тип договору 5.1.(В) Умов), але переможцем аукціону стала особа інша ніж орендар Майна станом на дату оголошення аукціону (пункт 146 Порядку).

4.3 Орендодавець повертає забезпечувальний депозит Орендарю протягом 5 робочих днів після підписання акту приймання-передавання за наслідками припинення цього Договору, крім випадків коли Орендар має заборгованість зі сплати орендної плати або інших платежів за цим Договором або має інші не виконані зобов’язання за цим Договором, про що зазначається в акті приймання-передавання.

4.4. Орендодавець зараховує забезпечувальний депозит в рахунок не виконаних зобов’язань Орендаря і сплачує до місцевого бюджету частину забезпечувального депозиту відповідно до співвідношення, визначеного у пункті 3.5 цього Договору, якщо:

4.4.1 Орендар має заборгованість зі сплати орендної плати або інших платежів за цим Договором або має інші не виконані зобов’язання за цим Договором. У такому разі зарахування відбувається на суму такої заборгованості або невиконаних зобов’язань;

4.4.2 Орендар відмовився від підписання акту приймання-передавання Майна за наслідками припинення цього Договору. У такому разі зарахування відбувається в повній сумі забезпечувального депозиту;

4.4.3 Орендар відмовився від підписання договору оренди Майна за наслідками проведення аукціону на проводження цього Договору оренди. У такому разі У такому разі зарахування відбувається в повній сумі забезпечувального депозиту.

**5. Поліпшення орендованого майна**

5.1 Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар звертається до Орендодавця згідно з Порядком надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна.

У разі проведення аукціону на право продовження цього Договору Орендар має право отримати від переможця аукціону компенсацію витрат, пов’язаних із здійсненням невід’ємних поліпшень згідно із вимогами Порядку.

5.2 За письмовою згодою Орендодавця здійснювати за власний рахунок поточний ремонт орендованого Майна. Рішення про надання згоди на здійснення ремонту за рахунок орендаря не є згодою на здійснення невід’ємних поліпшень.

5.3 Орендар має право один раз протягом строку оренди на зарахування витрат на здійснення ремонту Майна відповідно до Порядку, якщо Майно неможливо використовувати за призначенням через його незадовільний стан.

**6. Режим використання орендованого Майна**

6.1 Орендар зобов’язаний використовувати орендоване Майно відповідно до цільового призначення, визначеного у пункті 7 Умов.

6.2 Орендар зобов’язаний забезпечувати збереження орендованого Майна, запобігати його пошкодженню і псуванню, тримати Майно в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки,підтримувати орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

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

6.4 Орендар зобов’язаний забезпечити представникам Орендодавця та Балансоутримувача доступ на об'єкт оренди у робочі дні у проміжок часу з 8 до 19 (а у разі отримання скарг на порушення правил тиші або здійснення Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень – то у будь-який інший час) з метою контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього Договору. Про необхідність отримання доступу до Об’єкту оренди Балансоутримувач або Орендодавець повідомляють Орендаря принаймні за один робочий день, крім випадків, коли доступ до Об’єкту оренди необхідно отримати з метою запобігання нанесення шкоди Об’єкту оренди чи власності третіх осіб через виникнення загрози його пошкодження внаслідок аварійний ситуацій або внаслідок настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо. При виникненні такий ситуацій Орендар зобов’язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

*У разі, якщо об'єкт оренди підлягав екологічному аудиту і у звіті про екологічний аудит вказується на певні невідповідності вимогам законодавства і висуваються певні вимоги або надаються рекомендації, до Договору включається пункт 6.5 такого змісту:*

«6.5 Протягом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ здійснити заходи щодо усунення

*(період)*

невідповідностей вимогам чинного законодавства, виявлених екологічним аудитом, відповідно до рекомендацій (вимог), наданих у звіті про екологічний аудит».

**7. Страхування об’єкта Оренди**

7.1 Орендар зобов’язаний:

7.1.1 протягом 10 робочих днів з дня укладення цього Договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, визначеної у пункті 6.4 Умов, на користь Балансоутримувача згідно з Порядком, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, та протягом 10 календарних днів з дня укладення договору страхування надати Балансоутримувачу та орендодавцю завірені належним чином копії договору страхування (договорів страхування) та платіжних доручень (платіжних доручень) про перерахування страхового платежу (страхових платежів). Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок орендаря (страхувальника);

7.1.2 протягом 10 робочих днів з дня укладання цього Договору компенсувати Балансоутримувачу витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки об'єкта оренди, в сумі, зазначеній у пункті 6.5 Умов (у разі понесення Балансоутримувачем таких витрат);

7.1.3 постійно поновлювати договір страхування так, щоб протягом строку дії цього Договору Майно було застрахованим, і надавати Балансоутримувачу та Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування (договорів страхування) і платіжного доручення (платіжних доручень) про перерахування страхового платежу (страхових платежів).

**8. Суборенда**

8.1 Орендар має право передати Майно в суборенду, якщо Орендар отримав Майно за наслідками аукціону і при цьому має право використовувати Майно за цільовим призначенням, визначеним на його власний розсуд (пункти 7.1 або 7.3.2 Умов).

8.2 Орендар не має права передавати Майно в суборенду, якщо орендар отримав Майно в оренду без проведення аукціону.

8.3 Орендар має право передати Майно в суборенду лише за попередньою письмовою згодою Орендодавця, якщо Орендар отримав Майно за наслідками аукціону і при цьому має право використовувати Майно за визначеним цільовим призначенням (пункти 7.3, 7.3.1 Умов).

Якщо Майно передано в суборенду відповідно до цього пункту 8.3, суборендар зобов’язаний сплачувати різницю між орендною і суборендною платою Орендодавцю і до місцевого бюджету у співвідношенні, передбаченому цим Договором.

8.4 Орендар може укладати договір суборенди лише з особами, які відповідають вимогам статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

8.5 Орендар зобов’язаний надати Орендодавцю копію договору суборенди для його оприлюднення в електронній торговій системі протягом 5 робочих днів з моменту його укладення.

**9. Запевнення Сторін**

**А. Запевнення Балансоутримувача і Орендодавця і наслідки їх порушення**

9.1 Балансоутримувач і Орендодавець запевняють Орендаря, що:

9.1.1 Об’єкт оренди є вільним від третіх осіб, в середині Об’єкту немає майна, належного третім особам, повний і безперешкодний доступ до Об’єкту може бути наданий Орендарю в день підписання акту приймання-передавання разом із комплектом ключів від Об’єкту у кількості, зазначеній в акті приймання-передавання.

9.1.2 інформація про Майно, оприлюднена в оголошенні про передачу в оренду, посилання на яку зазначене у пункті 4.3 Умов, відповідає дійсності, за виключенням обставин, відображених в акті приймання-передавання.

9.2. Орендар має право звернутися до суду із позовом до Балансоутримувача і Орендодавця про розірвання цього Договору і повернення гарантійного внеску, а також забезпечувального депозиту і сплачених сум орендної плати, якщо:

протягом трьох місяців після підписання акту приймання-передавання Орендар отримає докази істотної невідповідної Об’єкта оренди інформації про нього, зазначеній в оголошенні або в акті приймання-передавання, або

протягом двох місяців після підписання акту приймання-передавання Орендар не матиме можливості використовувати Об’єкт за призначенням або приступити до виконання ремонтних робіт на Об’єкті через відсутність на Об’єкті можливості підключення до комунальних послуг або відмови постачальників відповідних комунальних послуг укласти із Орендарем договори на постачання таких послуг протягом розумного строку але у будь-якому випадку не пізніше ніж впродовж одного місяця з моменту звернення Орендаря, крім випадків коли про відсутність такої можливості було зазначено в оголошенні про передачу майна в оренду.

9.3 Протягом 5 робочих днів з дати укладання цього Договору Балансоутримувач зобов’язаний надати Орендарю для підписання проект договору про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна або (протягом 10 робочих днів з дати укладання цього Договору) проекти договорів із постачальниками комунальних послуг, якщо об’єкт оренди має окремі особові рахунки із такими постачальниками комунальних послуг.

Орендар зобов’язаний укласти договір про відшкодування витрат на утримання майна з балансоутримувачем, та договір про відшкодування витрат з ОСББ (управителем, управлінською компанією) у разі коли нежитлові приміщення знаходяться в житловому будинку.

Б. Запевнення Орендаря

9.4 Орендар має можливість, забезпечену його власними або залученими фінансовими ресурсами, вчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату і інші платежі відповідно до цього Договору.

9.5 До дати укладання цього Договору Орендар повністю сплатив авансовий платіж в розмірі, визначеному у пункті 10 Умов.

9.6 Одночасно або до укладання цього Договору Орендар повністю сплатив забезпечувальний депозит в розмірі, визначеному у пункті 11 Умов.

**10. Додаткові умови оренди**

Орендар зобов’язаний виконувати обов’язки, покладені на нього рішенням уповноваженого органу про встановлення додаткових умов оренди, зокрема визначений у пункті 13 Умов.

**11. Відповідальність і вирішення спорів за Договором**

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

11.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря та Балансоутримувача. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця та Балансоутримувача, якщо інше не передбачено цим Договором. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване комунальне Майно.

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

11.4. Стягнення заборгованості з орендної плати та штрафних санкцій, передбачених цим Договором, проводиться на підставі рішення суду та/або в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

11.5 Орендар має право звернутися до суду із позовом про розірвання цього Договору у разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

**12. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору**

12.1. Цей Договір укладено на строк, визначений у пункті 12 Умов.

12.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку 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 – до виконання зобов'язань.

12.3. Зміни і доповнення до Договору здійснюються з урахуванням встановлених статтею 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та Порядком умов та обмежень.

Зміни і доповнення або розірвання цього Договору допускаються за взаємною згодою сторін до закінчення строку його дії.

Зміни та доповнення, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншій стороні. Усі зміни та доповнення до цього Договору вносяться в такій самій формі, що й цей Договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено законом.

12.4. Продовження цього Договору здійснюється з урахуванням вимог встановлених статтею 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та Порядком.

12.5. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступника), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

12.6. Договір припиняється внаслідок:

закінчення строку, на який його укладено;

укладення з орендарем договору концесії такого майна;

приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря);

припинення юридичної особи - орендаря або юридичної особи - орендодавця (за відсутності правонаступника);

смерті фізичної особи - орендаря.

визнання Орендаря банкрутом;

знищення або значного пошкодження об’єкта оренди;

достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням суду;

в інших випадках, прямо передбачених законодавством України.

12.7. Цей Договір вважається припиненим в односторонньому прядку за умови встановлення факту надання орендарем недостовірної інформації про право бути орендарем відповідно до положень частини третьої і четвертої статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

12.8. Сторони погоджуються, що цей Договір буде достроково розірвано на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:

користується Майном не відповідно до умов цього Договору;

погіршує стан Майна;

не сплачує орендну плату протягом трьох місяців підряд;

не здійснює згідно з умовами цього Договору поточний ремонт Майна;

у разі порушення орендарем обов’язку з укладення договору страхування;

без письмового дозволу Орендодавця передав Майно, його частину у користування іншій особі;

укладення договору суборенди з особами, які не відповідають вимогам статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;

перешкоджає співробітникам Орендодавця, та/або балансоутримувача здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору;

12.9. У разі припинення або розірвання Договору:

поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою орендодавця, які можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємні поліпшення – власністю міста;

поліпшення Майна, зроблені Орендарем без згоди орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є власністю міста та їх вартість компенсації не підлягає.

Питання компенсації поліпшення Майна, здійснених Орендарем за рахунок власних коштів за згодою орендодавця вирішують відповідно до вимог законодавства та Порядку.

12.10. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів Орендар повертає Балансоутримувачу (або юридичній особі, яку зазначає Орендодавець).

12.11. Майно вважається поверненим Орендодавцю/Балансоутримувачу з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендаря.

У разі погодинної оренди складається акт щодо часу фактичного перебування Орендаря на об’єкті.

12.12. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець вимагає від Орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної орендної плати за користування Майном за час прострочення.

12.13. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються законодавством України.

12.14. Цей Договір укладено в двох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця й Орендаря.

**14. Інше**

14.1 Сторони письмово повідомляють одне одного протягом 5 робочих днів про зміни у найменуванні, місцезнаходженні, контактних даних, банківських реквізитах тощо.

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

14.3. У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору сторони зобов’язані переукласти цей Договір на таких самих умовах з правонаступником Орендаря.

**15. Додатки**

|  |
| --- |
| Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною: розрахунок орендної плати (за наявності); звіт про оцінку/акт оцінки Майна, що передається в оренду (за наявності); акт приймання-передавання орендованого Майна;виписка із протоколу електронного аукціону.У разі потреби до Договору можуть додаватися інші передбачені законодавством документи. |

**Балансоутримувач**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
М. П. (за наявності)

|  |  |
| --- | --- |
| **Орендодавець**  | **Орендар**  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М. П. (за наявності)  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М. П. (за наявності)  |

**ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ**

**нерухомого або іншого окремо індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Місто  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*число, місяць, рік – словами)* | року  |

Ми, що нижче підписалися, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*(повна назва Орендодавця)*

ідентифікаційний код ЄДРПОУ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, місцезнаходження якого:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(адреса)*

(далі – Орендодавець) в особі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*(посада, прізвище, ім'я та по батькові*)

що мешкає \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(адреса)*

та діє на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*(назва документа, номер наказу)*

з одного боку, та \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*(повна назва особи Орендаря)*

ідентифікаційний код ЄДРПОУ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, місцезнаходження якого:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(адреса)*

(далі – Орендар) в особі\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*(посада, прізвище, ім'я та по батькові)*

що мешкає \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(адреса)*

 та діє на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

*(статут, довіреність тощо)*

з іншого боку, уклали цей Договір про наведене нижче:

**1. Предмет Договору**

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає в строкове платне користування державне майно (нерухоме майно/інше окремо індивідуально визначене майно) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(повна назва та реєстровий номер майна, що пропонується в цілому або частина якого пропонується для передання в оренду (за даними Єдиного реєстру об'єктів державної власності)*

(далі – Майно) площею \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, розміщене за адресою: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

на \_\_\_\_\_\_\_ поверсі(ах) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (будинку, приміщення, будівлі) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,
що перебуває на балансі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далі – Балансоутримувач), вартість якого визначена згідно з висновком про вартість/актом оцінки (довідкою про балансову вартість) на «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ р. і становить за незалежною оцінкою/залишковою вартістю\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ грн (без ПДВ).

1.2. Майно передається в оренду з метою/без цільового призначення (крім виключень, встановлених умовами аукціону) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.3. Стан Майна на момент укладення договору (потребує/не потребує поточного або капітального ремонту) визначається в акті приймання-передавання.

**2. Умови передачі орендованого майна Орендарю**

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у термін, указаний у Договорі, але не раніше дати підписання Сторонами цього Договору (у разі оренди нерухомого майна на строк більше ніж п’ять років – не раніше дати нотаріального посвідчення цього Договору) та акта приймання-передавання Майна.

Акт приймання-передавання підписується одночасно з підписанням цього Договору .

2.2. Передача Майна в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на це Майно. Власником Майна залишається місто, а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за вартістю, визначеною у звіті про незалежну оцінку/в акті оцінки.

*У разі якщо майно передано в оренду за результатами аукціону, пункт 2.3 викладається у такій редакції:*

*2.3. Передача Майна в оренду здійснюється за балансовою вартістю.*

2.4. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання покладається на Орендодавця.

**3. Орендна плата**

3.1. Орендна плата, визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати за державне майно, затвердженої Кабінетом Міністрів України (далі – Методика розрахунку) / за результатами аукціону,становить без ПДВ за базовий місяць розрахунку \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ року \_\_\_\_\_\_\_\_\_ грн.

Розмір орендної плати за перший місяць оренди \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ року встановлюється шляхом коригування орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за \_\_\_\_\_\_\_\_\_ місяць 20\_\_\_\_ року.

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

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

# 3.4. Не допускається внесення змін до договору оренди в частині зменшення суми орендної плати (призупинення її нарахування тощо) протягом строку його дії, крім випадків, передбачених Порядком передачі в оренду державного та комунального майна (далі – Порядок), включаючи особливості передачі його в оренду.

3.5. Орендна плата перераховується до місцевого бюджету та Балансоутримувачу у співвідношенні \_\_\_\_ % до \_\_\_\_ % щомісяця не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним, відповідно до пропорцій розподілу, встановлених Порядком і чинних на кінець періоду, за який здійснюється платіж.

3.6. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується до місцевого бюджету та Орендодавцю у визначеному пунктом 3.5 співвідношенні відповідно до законодавства України з урахуванням пені в розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від суми заборгованості за кожний день прострочення перерахування орендної плати.

3.7. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла до бюджету, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого заліку у зв'язку з припиненням орендних відносин –поверненню Орендарю.

3.8. Зобов'язання Орендаря щодо сплати орендної плати забезпечуються у вигляді завдатку у розмірі, не меншому, ніж місячна орендна плата, який вноситься в рахунок орендної плати за останній місяць оренди.

Якщо договір оренди укладено на строк, менший ніж один місяць, вноситься завдаток у розмірі орендної плати за цей строк.

Після закінчення основного строку Договору здійснюється перерахування орендної плати за останній місяць (останні місяці) з урахуванням внесеного Орендарем завдатку. У разі виникнення у Орендаря заборгованості з орендної плати за результатами такого перерахування орендар зобов'язаний перерахувати її до державного бюджету і Балансоутримувачу в сумі, на яку вона перевищує розмір завдатку.

3.9. У разі проведення аукціону гарантійний внесок у розмірі \_\_\_\_\_\_ зараховується в рахунок майбутніх платежів з орендної плати та перераховується до місцевого бюджету і Балансоутримувачу відповідно до пропорцій, визначених пунктом 3.5 цього Договору.

3.10. Закінчення строку дії Договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції, до державного бюджету та Балансоутримувачу.

**4. Використання амортизаційних відрахувань і відновлення орендованого Майна**

4.1. Амортизаційні відрахування на орендоване Майно нараховуються його Балансоутримувачем і використовуються на повне відновлення орендованих основних фондів.

4.2. Відновлення орендованого Майна здійснюється Орендарем відповідно до пунктів 5.4, 5.7 цього Договору.

4.3. Для отримання згоди Орендодавця на здійснення поліпшень Орендар звертається до Орендодавця згідно з Порядком надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна.

**5. Обов'язки Орендаря**

Орендар зобов'язується:

5.1. Використовувати орендоване Майно відповідно до умов цього Договору.

5.2. Протягом місяця після підписання Договору внести завдаток, передбачений цим Договором. Завдаток стягується до місцевого бюджету і Орендодавцю у співвідношенні, визначеному у пункті 3.5 цього Договору.

5.3. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату до державного бюджету та Балансоутримувачу (у платіжних дорученнях, які оформлює Орендар, вказується «Призначення платежу» за зразком, який надає Орендодавець листом при укладенні договору оренди).

5.4. 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.

5.5. Забезпечити представникам Орендодавця та Балансоутримувача доступ на об'єкт оренди з метою контролю за його використанням та виконанням умов цього Договору.

5.6. У разі виникнення загрози або настання надзвичайних ситуацій, пов'язаних з природною стихією: ураган, землетрус, великий снігопад, ожеледиця тощо, надавати своїх працівників для їх попередження та ліквідації наслідків.

5.7. За письмовою згодою балансоутримувача здійснювати за власний рахунок поточний ремонт орендованого Майна. Рішення про надання згоди на здійснення ремонту за рахунок орендаря не є згодою на здійснення невід’ємних поліпшень.

*У разі, якщо об'єкт оренди підлягав екологічному аудиту і у звіті про екологічний аудит вказується на певні невідповідності вимогам законодавства і висуваються певні вимоги або надаються рекомендації, до Договору включається пункт 5.8 такого змісту:*

«5.8. Протягом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ здійснити заходи щодо усунення

*(період)*

невідповідностей вимогам чинного законодавства, виявлених екологічним аудитом, відповідно до рекомендацій (вимог), наданих у звіті про екологічний аудит».

5.9. Протягом 10 календарних днів з дня укладення цього Договору застрахувати Майно на користь Балансоутримувача згідно з Порядком, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, та протягом 10 календарних днів з дня укладення договору страхування надати балансоутримувачу та орендодавцю завірені належним чином копії договору страхування (договорів страхування) та платіжних доручень (платіжних доручень) про перерахування страхового платежу (страхових платежів).

Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок орендаря (страхувальника).

Постійно поновлювати договір страхування так, щоб протягом строку дії цього Договору Майно було застрахованим, і надавати Балансоутримувачу та Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування (договорів страхування) і платіжного доручення (платіжних доручень) про перерахування страхового платежу (страхових платежів).

Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок орендаря (страхувальника).

5.10. На вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків по орендних платежах і оформляти відповідні акти звіряння.

5.11. У разі припинення або розірвання Договору повернути Орендодавцеві/Балансоутримувачу або підприємству/товариству, указаному Орендодавцем, орендоване Майно в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Орендодавцеві/Балансоутримувачу збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря.

5.12. Здійснювати витрати, пов'язані з утриманням орендованого Майна. Протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Балансоутримувачем орендованого Майна договір про відшкодування витрат Балансоутримувача на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю.

5.13. Нести відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарії в приміщеннях згідно із законодавством.

5.14. У разі реорганізації Орендаря, зміни рахунку, найменування, номера телефону, місцезнаходження тощо письмово повідомляти про це Орендодавця у тижневий строк.

5.15. У випадках, передбачених законодавством, здійснити нотаріальне посвідчення цього Договору (в тому числі договорів про внесення змін до цього Договору) за рахунок своїх коштів.

5.16. Протягом 10 робочих днів компенсувати витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки об'єкта оренди.

5.17. Надати орендодавцю копію договору суборенди для його оприлюднення в електронній торговій системі протягом 3 або 5 робочих днів з моменту його укладення з урахуванням вимог Порядку.

Якщо Майно було передано в оренду за результатами аукціону, в оголошенні про проведення якого орендодавець надає згоду на укладення договору суборенди, то додатковою умовою до договору оренди є обов’язок орендаря укладати договір суборенди з тими особами, які відповідають вимогам статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

Договором можуть бути встановлені інші вимоги щодо обов’язків Орендаря, визначені Порядком.

**6. Права Орендаря**

Орендар має право:

6.1. Використовувати орендоване Майно з урахуванням обмежень, визначених законодавством, та відповідно до умов цього Договору.

*Якщо Майно було передано в оренду за результатами аукціону та в інших випадках, визначених законодавством, до Договору може бути включений пункт 6.2 такого змісту:*

6.2. За письмовою згодою Орендодавця, або у разі якщо в оголошенні про проведення аукціону орендодавець надав згоду на укладення договору суборенди, здавати майно в суборенду відповідно до вимог Порядку.

6.3. У разі проведення аукціону на право продовження цього Договору отримати від переможця аукціону компенсацію витрат, пов’язаних із здійсненням невід’ємних поліпшень згідно із вимогами Порядку.

6.4. Один раз протягом строку оренди на зарахування витрат на здійснення ремонту Майна відповідно до Порядку, якщо Майно неможливо використовувати за призначенням через його незадовільний стан.

**7. Обов'язки Орендодавця**

Орендодавець зобов'язується:

7.1. Передати Орендарю в оренду Майно згідно з цим Договором за актом приймання-передавання майна, а в разі оренди нерухомого Майна на строк не менше ніж п’ять років – після нотаріального посвідчення цього Договору.

7.2. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованим Майном на умовах цього Договору.

7.3. У випадку реорганізації Орендаря до припинення чинності цього Договору переукласти цей Договір на таких самих умовах з правонаступником, якщо останній згоден стати Орендарем.

7.4. У разі якщо Орендар не сплачує розмір орендної плати (повністю або частково), яка підлягає перерахуванню до державного бюджету, протягом трьох місяців підряд, вживати заходів відповідно до вимог законодавства щодо розірвання Договору та стягнення заборгованості.

**8. Права Орендодавця**

Орендодавець має право:

8.1. Виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі погіршення стану орендованого Майна внаслідок невиконання або неналежного виконання умов цього Договору.

8.2. Контролювати із залученням Балансоутримувача виконання умов цього Договору та використання Майна, переданого в оренду за цим Договором, і, у разі необхідності, спільно з Балансоутримувачем вживати відповідних заходів реагування.

**9. Відповідальність і вирішення спорів за Договором**

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

9.2. Орендодавець не відповідає за зобов'язаннями Орендаря. Орендар не відповідає за зобов'язаннями Орендодавця, якщо інше не передбачено цим Договором. Орендар відповідає за своїми зобов'язаннями і за зобов'язаннями, за якими він є правонаступником, виключно власним майном. Стягнення за цими зобов'язаннями не може бути звернене на орендоване державне Майно.

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

9.4. Стягнення заборгованості з орендної плати та штрафних санкцій, передбачених цим Договором, проводиться на підставі рішення суду та/або в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

**10. Строк чинності, умови зміни та припинення Договору**

10.1. Цей Договір укладено строком на \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, що діє з «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ р. до «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ р. включно.

10.2. Умови цього Договору зберігають силу протягом всього строку 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 – до виконання зобов'язань.

10.3. Зміни і доповнення до Договору здійснюються з урахуванням встановлених статтею 16 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та Порядком умов та обмежень.

Зміни і доповнення або розірвання цього Договору допускаються за взаємною згодою сторін до закінчення строку його дії.

Зміни та доповнення, що пропонуються внести, розглядаються протягом одного місяця з дати їх подання до розгляду іншій стороні. Усі зміни та доповнення до цього Договору вносяться в такій самій формі, що й цей Договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено законом.

10.4. Продовження цього Договору здійснюється з урахуванням вимог встановлених статтею 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та Порядком.

10.5. Реорганізація Орендодавця або перехід права власності на орендоване Майно третім особам не є підставою для зміни або припинення чинності цього Договору, і він зберігає свою чинність для нового власника орендованого Майна (його правонаступника), за винятком випадку приватизації орендованого Майна Орендарем.

10.6. Чинність цього Договору припиняється внаслідок:

закінчення строку, на який його укладено;

укладення з орендарем договору концесії такого майна;

приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря);

припинення юридичної особи - орендаря або юридичної особи - орендодавця (за відсутності правонаступника);

смерті фізичної особи - орендаря.

визнання Орендаря банкрутом;

знищення або значного пошкодження об’єкта оренди;

достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням суду;

в інших випадках, прямо передбачених законодавством України.

10.7. Цей Договір вважається припиненим в односторонньому прядку за умови встановлення факту надання орендарем недостовірної інформації про право бути орендарем відповідно до положень частини третьої і четвертої статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».

10.8. Сторони погоджуються, що цей Договір буде достроково розірвано на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:

користується Майном не відповідно до умов цього Договору;

погіршує стан Майна;

не сплачує орендну плату протягом трьох місяців підряд;

не здійснює згідно з умовами цього Договору поточний ремонт Майна;

у разі порушення орендарем обов’язку з укладення договору страхування;

без письмового дозволу Орендодавця передав Майно, його частину у користування іншій особі;

укладення договору суборенди з особами, які не відповідають вимогам статті 4 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;

перешкоджає співробітникам Орендодавця, та/або балансоутримувача здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього Договору;

10.9. У разі припинення або розірвання Договору:

поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою орендодавця, які можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а невід'ємні поліпшення – власністю держави;

поліпшення Майна, зроблені Орендарем без згоди орендодавця, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є власністю держави та їх вартість компенсації не підлягає.

Питання компенсації поліпшення Майна, здійснених Орендарем за рахунок власних коштів за згодою орендодавця вирішують відповідно до вимог законодавства та Порядку.

10.10. У разі припинення або розірвання цього Договору Майно протягом трьох робочих днів Орендар повертає Балансоутримувачу (або юридичній особі, яку вкаже Орендодавець).

10.11. Майно вважається поверненим Орендодавцю/Балансоутримувачу з моменту підписання Сторонами акта приймання-передавання. Обов'язок щодо складання акта приймання-передавання про повернення Майна покладається на Орендаря.

У разі погодинної оренди складається акт щодо часу фактичного перебування Орендаря на об’єкті.

10.12. Якщо Орендар не виконує обов'язку щодо повернення Майна, Орендодавець вимагає від Орендаря сплати неустойки у розмірі подвійної орендної плати за користування Майном за час прострочення.

10.13. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим Договором, регулюються законодавством України.

10.14. Цей Договір укладено в двох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендодавця й Орендаря.

**11**. **Місцезнаходження, платіжні реквізити та підписи Сторін**

|  |  |
| --- | --- |
| Орендодавець   | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   |
| Орендар   | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_   |

**12. Додатки**

|  |
| --- |
| Додатки до цього Договору є його невід'ємною і складовою частиною. До цього Договору додаються: розрахунок орендної плати (за наявності); звіт про оцінку/акт оцінки Майна, що передається в оренду (за наявності); акт приймання-передавання орендованого Майна;виписка із протоколу аукціону.У разі потреби до Договору можуть додаватися інші передбачені законодавством документи. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Орендодавець**  | **Орендар**  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М. П. (за наявності)  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_М. П. (за наявності)  |

**Додаток 3 до ухвали №**

**Додатковий перелік підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню**

Для цілей застосування частини другої статті 18 Закону, підприємствами, установами, організаціями, що надають соціально важливі послуги населенню, є:

акціонерне товариство “Державний ощадний банк України" (АТ "ОЩАДБАНК"), що є банківською установою державної власності, що надає у касах банківських установ послугу із приймання і перерахування готівкових коштів за житлово-комунальні послуги при забезпеченні можливості не сплачувати комісію за надання такої послуги;

акціонерне товариство "УКРПОШТА" (АТ "УКРПОШТА"), що є підприємством, що надає універсальні послуги поштового зв’язку у всіх населених пунктах на всій території України;

Львівські комунальні підприємства, Львівські некомерційні підприємства та комунальні підприємства Львівської обласної ради, що надають послуги населенню;

 об’єднання співвласників багатоквартирних будинків, що надають послуги мешканцям;

благодійні організації та благодійні фонди, що допомагають нужденним верствам населення;

 громадські організації інвалідів, що надають соціально важливі послуги людям з обмеженими можливостями

Додаток 4 до ухвали №

**ПОРЯДОК**

**надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень нежитлових приміщень**

Загальні положення

1. Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень нежитлових приміщень (надалі – Порядок) розроблений з метою реалізації орендарем положень Закону України “Про приватизацію державного та комунального майна“, Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету міністрів України від 03.06.2020 № 483.

2. Терміни, що вживаються у цьому Порядку:

2.1. Невід’ємні поліпшення орендованого майна – здійснені орендарем за час оренди заходи (перепланування, капітальний ремонт, реставрація), спрямовані на покращення фізичного (технічного) стану орендованого майна та його споживчих якостей, відокремлення яких призведе до зменшення його ринкової вартості.

До невід’ємних поліпшень слід відносити роботи, виконані орендарем за власний рахунок відповідно до рекомендованого переліку, а саме:

2.1.1. Ремонт фасаду орендованого приміщення у межах орендованого приміщення, а також за наявності необхідних дозволів на здійснення ремонтно-реставраційних робіт фасаду.

2.1.2. Всі види будівельно-монтажних та ремонтних робіт, які необхідно виконати з метою відновлення міцності та стійкості основних несучих конструктивних елементів орендованих приміщень: підсилення стін, фундаментів, перекриття будівлі та інші.

2.1.3. Повна заміна окремих конструктивних елементів орендованих приміщень, які зазнали руйнування внаслідок тривалої експлуатації: заміна вікон, дверей, підлоги, системи опалення, водопостачання, каналізації, енергозабезпечення, зовнішніх мереж тощо.

2.1.4. Реставрація - сукупність науково обґрунтованих заходів щодо укріплення (консервації) фізичного стану, розкриття найбільш характерних ознак, відновлення втрачених або пошкоджених елементів об'єктів культурної спадщини із забезпеченням збереження їхньої автентичності (у разі, якщо об’єкт оренди знаходяться у будівлі, яка відносяться до пам'яток культурної спадщини (пам’ятки архітектури, історії тощо)).

2.2. Згода орендодавця на невід'ємні поліпшення – наказ управління комунальної власності департаменту економічного розвитку, виданий на підставі відповідного рішення виконавчого комітету міської ради, який доводиться до відома орендаря письмовим повідомленням (листом) орендодавця.

2.3. Перевірка невід’ємних поліпшень - встановлення відповідності між поліпшеннями, зазначеними в документах, наданими орендарем, та наявними невід’ємними поліпшеннями.

Процедура подання та розгляду документів

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

4. Орендар може звернутися з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід’ємних поліпшень, якщо за розрахунками орендаря, який отримав майно за результатами проведення аукціону або конкурсу, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об’єкта оренди, за виключенням його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані йому в рахунок орендної плати відповідно до ч. 2 ст. 21 ЗУ «Про оренду державного та комунального майна», становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об’єкта оренди, визначеної суб’єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна станом на будь-яку дату поточного року.

5. Процедура надання орендарю згоди орендодавця нежитлових приміщень територіальної громади м. Львова на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна містить такі етапи:

5.1. Отримання орендарем погодження проектно-кошторисної документації на здійснення невід’ємних поліпшень в управлінні архітектури та урбаністики департаменту містобудування.

5.2. Отримання орендарем висновку управління охорони історичного середовища щодо відповідності програм та проектів містобудівних, архітектурних і ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт на пам’ятках культурної спадщини та у зонах їх охорони, а також програм та проектів, реалізація яких може позначитися на стані об’єктів культурної спадщини. Вказаний висновок управління охорони історичного середовища необхідно отримати у разі знаходження об’єкта оренди у будівлі, віднесеної до пам’яток культурної спадщини.

5.3. Отримання орендарем згоди балансоутримувача орендованого майна на здійснення невід’ємних поліпшень. Балансоутримувач орендованого майна приймає рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід’ємних поліпшень, якщо майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди, або якщо поліпшення можуть бути виконані в межах поточного ремонту.

6. У разі отримання орендарем відмови у погодженні проектно-кошторисної документації на здійснення невід’ємних поліпшень від управління архітектури та урбаністики департаменту містобудування (п. 5.1 Положення) чи/та відмови в отриманні висновку від управління охорони історичного середовища (пункт 5.2 Положення) чи/та отриманні рішення балансоутримувача орендованого майна про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід’ємних поліпшень, орендар не має підстав для звернення в управління комунальної власності із заявою про отримання згоди на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого майна.

7. У разі отримання погоджень, зазначених у пункті 5 Положення, орендар звертається із заявою та пакетом документів в управління комунальної власності.

8. Для розгляду питання про надання згоди орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна орендар подає управлінню комунальної власності департаменту економічного розвитку із заявою такий пакет документів:

8.1. Опис передбачуваних поліпшень і кошторис витрат на їх проведення.

8.2. Приписи органів державної влади (пожежного нагляду, охорони праці тощо) за їх наявності.

8.3. Висновок про вартість майна, виконаний суб’єктом оціночної діяльності за заявою орендаря, який рецензований та затверджений наказом управління комунальної власності департаменту економічного розвитку. До уваги береться висновок, який зроблений суб’єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна станом на будь-яку дату поточного року. У разі, якщо висновок був здійснений більше ніж три роки назад, заявник подає заяву до управління комунальної власності департаменту економічного розвитку про здійснення нового висновку про вартість майна, і цей висновок про вартість майна є підставою для внесення змін до договору оренди\*\* як додаток до цього договору.

8.4. Проектно-кошторисну документацію, погоджену у встановленому порядку відповідно до законодавства України, в тому числі погоджену управлінням архітектури та урбаністики департаменту містобудування та управлінням охорони історичного середовища (у випадку знаходження об’єкта оренди у будівлі, віднесеної до пам’яток культурної спадщини) відповідно до пп.5.1 та 5.2 Положення.

8.5. Експертний звіт за результатами експертизи кошторисної частини проектної документації на здійснення невід'ємних поліпшень.

8.6. Рішення балансоутримувача про доцільність здійснення невід’ємних поліпшень. Надається у формі акту обстеження із обґрунтуванням доцільність здійснення невід’ємних поліпшень та довідки балансоутримувача про відсутність бюджетного фінансування на проведення ремонтних робіт по об’єкту, затверджених уповноваженим органом.

9. Виготовлення проектно-кошторисної документації на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого майна проводить та оплачує орендар і в подальшому орендодавець не відшкодовує ці витрати.

10. Після отримання документів та до прийняття рішення про надання згоди на здійснення невід’ємних поліпшень управлінням комунальної власності та балансоутримувачем орендованого майна здійснюється огляд приміщення та складається акт візуального обстеження об’єкта оренди, в якому зазначається опис стану об’єкта та до якого додаються фотографічні зображення об’єкта оренди.

11.Документи, подані орендарем, управління комунальної власності департаменту економічного розвитку скеровує постійній комісії з питань комунальної власності для розгляду. Постійна комісія з питань комунальної власності у двотижневий термін надає рекомендаційний висновок про доцільність надання дозволу на здійснення невід’ємних поліпшень.

12. У разі подання орендарем документів у неповному обсязі управління комунальної власності департаменту економічного розвитку повідомляє заявника про необхідність усунення встановлених недоліків. У разі не усунення орендарем встановлених недоліків у місячний термін, подані документи повертаються орендареві.

13. Рішення про надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень нежитлових приміщень приймає виконавчий комітет Львівської міської ради на підставі поданих документів.

14. У рішенні виконавчого комітету щодо надання згоди орендарю на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого нерухомого майна територіальної громади м. Львова повинно бути зазначено посилання на відповідну проектно-кошторисну документацію із зазначенням переліку робіт та граничної суми витрат для проведення відповідних робіт, у тому числі у відсотках від ринкової вартості майна, зазначеної у пункті 8.3 цього Порядку.

15. Рішення про надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень нежитлових приміщень є підставою видачі орендодавцем наказу про надання згоди на проведення невід’ємних поліпшень нежитлових приміщень.

16. У разі відмови на здійснення невід’ємних поліпшень орендарю повертається весь пакет документів.

17. Підставами для прийняття рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід’ємних поліпшень є:

 - отримання орендарем майна в оренду без проведення аукціону або конкурсу;

 - прийняття балансоутримувачем майна рішення про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід’ємних поліпшень, якщо майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди, або якщо поліпшення можуть бути виконанні в межах поточного ремонту.

18. Рішення управління комунальної власності про відмову у погодженні клопотання орендаря про здійснення невід’ємних поліпшень у разі наявності підстав передбачених п. 16 Положення оформляється листом-повідомленням.

19. Клопотання орендаря про здійснення невід’ємних поліпшень майна, переданого в оренду, та рішення, що приймаються за результатами розгляду таких клопотань, оприлюднюються управлінням комунальної власності протягом п’яти робочих днів з дати отримання відповідного клопотання та прийняття відповідного рішення в електронній торговій системі.

Проведення орендарем невід’ємних поліпшень

 20. Після отримання згоди орендар складає графік виконання робіт і подає його орендодавцю.

21. Роботи щодо здійснення невід’ємних поліпшень нежитлових приміщень мають бути завершені у межах трирічного строку з дати визначення ринкової вартості майна для цілей укладання договору оренди або для цілей продовження договору оренди для можливості приватизації об’єкта оренди шляхом викупу.

22. Після здійснення дозволених орендарю невід'ємних поліпшень орендар подає орендодавцю інформацію про завершення виконання робіт з поданням копій підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт. Якщо об’єктом оренди є єдиний майновий комплекс або нерухоме майно, площа якого перевищує 150 кв. метрів, орендар також подає документи, що підтверджують оплату виконаних робіт.

23. Після завершення робіт з поліпшення нежитлових приміщень управління комунальної власності, як орендодавець, створює комісію з перевірки здійснення невід’ємних поліпшень, до складу якої входять: орендодавець, орендар, представник відповідної районної адміністрації, балансоутримувач, управління архітектури та урбаністики департаменту містобудування.

24. У разі, якщо поліпшення здійснені щодо об’єкта оренди, який знаходяться у будівлі, віднесеної до пам'яток культурної спадщини (пам’ятки архітектури, історії), до складу комісії входить управління охорони історичного середовища.

25. Комісія складає висновок про здійснення невід’ємних поліпшень, здійснених орендарем.

26. Невід’ємні поліпшення орендованого майна, здійснені орендарем без згоди орендодавця, не підлягають відшкодуванню і є власністю територіальної громади м. Львова. Невід’ємні поліпшення орендованого майна, здійснені орендарем у розмірах, більших ніж погоджений граничний розмір витрат, не підлягають відшкодуванню у частині перевищення витрат і є власністю територіальної громади м. Львова.

27. Невід’ємні поліпшення, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, не підлягають відшкодуванню і є власністю територіальної громади м. Львова.

28. Невід’ємні поліпшення об’єкта оренди, які не відповідають проектно-кошторисній документації, є власністю територіальної громади м. Львова та не підлягають відшкодуванню.

29. Якщо орендар не повністю здійснив погоджені невід’ємні поліпшення орендованого майна та відмовився від подальшого їх здійснення, то він не має права на їх відшкодування і невід’ємні поліпшення є власністю територіальної громади м. Львова.

30. У разі припинення або дострокового розірвання договору оренди здійснені орендарем невід’ємні поліпшення є власністю територіальної громади м. Львова.

31. Якщо орендар за рахунок власних коштів здійснив невід’ємні поліпшення орендованого майна за згодою управління комунальної власності, орендар має право на відшкодування своїх витрат у межах збільшення в результаті цих поліпшень вартості орендованого майна згідно з Порядком передачі майна в оренду, якщо інше не визначено договором оренди.

32. Орендар має право на приватизацію об’єкта способом викупу, якщо виконав умови, перелічені у підпунктах 32.1-32.6:

32.1. Орендар здійснив поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від відповідного об’єкта без заподіяння йому шкоди, у розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, визначеної суб’єктом оціночної діяльності для цілей оренди майна.

32.2. Орендар отримав письмову згоду орендодавця на здійснення невід’ємних поліпшень, які надають йому право на приватизацію майна способом викупу.

32.3. Невід’ємні поліпшення виконані у межах трирічного строку з дати визначення ринкової вартості майна для цілей укладання договору оренди або для цілей продовження договору оренди.

32.4. Здійснення і склад невід’ємних поліпшень, у тому числі невід’ємний характер поліпшень, підтверджені висновком будівельної експертизи, а вартість невід’ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної експертизи, визначена суб’єктом оціночної діяльності.

32.5. Орендар належно виконує всі умови договору оренди, відсутня заборгованість з орендної плати.

32.6. Договір оренди є чинним на момент приватизації.

33. Об'єкти культурної спадщини, які є пам'ятками (за винятком пам'яток, відчуження або передача яких обмежується законодавчими актами України) можуть бути відчужені, а також передані власником або уповноваженим ним органом у володіння, користування чи управління іншій юридичній або фізичній особі за наявності погодження управлінням охорони історичного середовища.

34. Якщо об’єкти оренди знаходяться у будівлі, віднесені до пам'яток культурної спадщини (пам’ятки архітектури, історії), пам'ятка може бути приватизована лише за умови укладення майбутнім власником з управлінням охорони історичного середовища попереднього договору про укладення у майбутньому охоронного договору на пам'ятку (її частину) з викладенням його істотних умов, у тому числі щодо цільового використання пам'ятки, робіт, які майбутній власник зобов'язується провести на пам'ятці з метою утримання її у належному стані.

35. Орендар, який має право викупу відповідно до пункту 33 цього Порядку, звертається до орендодавця із заявою про приватизацію нежитлових приміщень способом викупу. Рішення щодо приватизації способом викупу приймає Львівська міська рада відповідно до Закону України “Про приватизацію державного і комунального майна“.

36. У разі, якщо Львівська міська рада прийняла рішення про приватизацію об’єкта оренди на аукціоні з умовами щодо компенсації орендарю невід’ємних поліпшень, вартість таких поліпшень компенсує покупець.

37. Якщо орендар здійснив за рахунок власних коштів невід’ємні поліпшення орендованого майна за згодою орендодавця, такий орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід’ємних поліпшень у розмірі, що визначені на підставі звіту незалежного оцінювача про ринкову вартість таких поліпшень, після укладення орендодавцем договору оренди з новим орендарем за результатами проведення аукціону, якщо виконується кожна з таких умов:

37.1 орендарем здійснено поліпшення орендованого майна, які неможливо відокремити від відповідного об’єкта без заподіяння йому шкоди, в розмірі не менш як 25 відсотків ринкової вартості майна, крім його витрат на виконання ремонтних робіт, що вже були зараховані;

37.2 орендар отримав письмову згоду орендодавця на здійснення невід’ємних поліпшень;

37.3 здійснення і склад невід’ємних поліпшень, у тому числі невід’ємний характер поліпшень, що підлягають компенсації, підтверджені висновком будівельної експертизи, а вартість невід’ємних поліпшень, підтверджених висновком будівельної експертизи, визначена відповідно до п. 165 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна

37.4 орендар належно виконує умови договору оренди, відсутня заборгованість з орендної плати;

37.5 орендар бере участь в аукціоні на продовження договору оренди.

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

39.Оцінювач визначає ринкову вартість невід’ємних поліпшень, виконаних на орендованому майні орендарем, як різницю між вартістю об’єкта оцінки в стані “після проведення невід’ємних поліпшень” та стані “до проведення невід’ємних поліпшень”. Рецензування звіту про оцінку майна (акта оцінки майна) здійснюється відповідно до Закону України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”.

40. Для компенсації здійснених невід’ємних поліпшень орендар подає звіт про оцінку (акт оцінки майна), рецензію на нього та висновок будівельної експертизи, передбачений пунктом 39 цього Порядку та висновок будівельної експертизи, передбачений п. 38.3 цього Порядку, разом з заявою про продовження договору оренди, який підлягає продовженню за результатами проведення аукціону.

41. Вартість невід’ємних поліпшень компенсується орендодавцем попередньому орендарю після сплати новим орендарем розміру компенсації таких витрат, зазначених в оголошенні про продовження договору оренди, крім випадків, коли попередньому орендарю було відмовлено у продовженні договору оренди на підставі того, що орендоване приміщення необхідно для власних потреб балансоутримувача, які обґрунтовані у письмовому зверненні балансоутримувача, поданому ним орендарю. У такому разі вартість невід’ємних поліпшень компенсується орендодавцем попередньому орендарю у порядку, визначеному Фондом державного майна.