



Україна
ХМІЛЬНИЦЬКА МІСЬКА РАДА ВІННИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

вул. Столярчука, 10, м. Хмельник, Вінницької області, 22000, тел./факс (04338) 2-25-16
<https://rada.ekhmilnyk.gov.ua> e-mail: rada@ekhmilnyk.gov.ua Код ЄДРПОУ 34422134

від 28.11 2024 р. № 2043 /01-20

**Державній регуляторній
службі України**

На виконання статті 34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» виконавчий комітет Хмельницької міської ради надає для розгляду та надання пропозицій проект рішення Хмельницької міської ради «Про затвердження нормативних документів з питань оренди комунального майна», аналіз регуляторного впливу та експертний висновок постійної комісії Хмельницької міської ради з питань планування соціально-економічного розвитку, бюджету, фінансів, підприємництва, торгівлі та послуг, інвестиційної та регуляторної політики.

Додаток: на 24 арк.

Міський голова

Микола ЮРЧИШИН

Державна регуляторна служба України



№ 7334/0/19-24 від 16.12.2024

ЕКСПЕРТНИЙ ВИСНОВОК

до проєкту рішення Хмельницької міської ради «Про затвердження нормативних документів з питань оренди комунального майна»

Проект рішення Хмельницької міської ради «Про затвердження нормативних документів з питань оренди комунального майна» підготовлено та внесено на розгляд згідно вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 року № 308.

Метою прийняття рішення Хмельницької міської ради «Про затвердження нормативних документів з питань оренди комунального майна» є підвищення ефективності орендних відносин, спрощення та відповідність законодавству України процедури оренди комунального майна.

Підготовлений проєкт рішення разом з аналізом регуляторного впливу пройшов усі процедури розгляду згідно діючого законодавства, а саме: повідомлення про оприлюднення проєкту регуляторного акту опубліковано на офіційному вебсайті Хмельницької міської ради та в обласній газеті «Вінниччина» – 25 вересня 2024 року; проєкт регуляторного акту та аналіз регуляторного впливу опубліковані на офіційному вебсайті Хмельницької міської ради та в обласній газеті «Вінниччина» – 02 жовтня 2024 року, термін прийняття зауважень та пропозицій – з 02 жовтня по 02 листопада 2024 року, проведення електронних консультацій з громадськістю відбувалося з 02 жовтня по 02 листопада 2024 року.

З дати оприлюднення проєкту регуляторного акту письмові зауваження та пропозиції на адресу виконавчого комітету Хмельницької міської ради не надходили.

Враховуючи вищевикладене, постійна комісія міської ради з питань планування соціально-економічного розвитку, бюджету, фінансів, підприємництва, торгівлі та послуг, інвестиційної та регуляторної політики, на яку покладено повноваження у здійсненні державної регуляторної політики, вважає, що проєкт рішення Хмельницької міської ради «Про затвердження нормативних документів з питань оренди комунального майна» відповідає вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Голова постійної комісії міської ради

з питань планування соціально-економічного розвитку,
бюджету, фінансів, підприємництва, торгівлі та послуг,
інвестиційної та регуляторної політики



Юрій КОНДРАТОВЕЦЬ

28.11.2024р.



ПРОЄКТ

УКРАЇНА
ХМІЛЬНИЦЬКА МІСЬКА РАДА
Вінницької області
РІШЕННЯ № _____

від _____ 2024 року

___ сесія міської ради
8 скликання

Про затвердження нормативних документів з питань оренди комунального майна

Враховуючи положення Закону України «Про оренду державного та комунального майна», відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 р. №483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», постанови Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 р. №630 «Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно», постанови Кабінету Міністрів України від 27.05.2022 р. №634 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану», беручи до уваги рекомендації Державної регуляторної служби України, керуючись ст. ст. 26, 59, 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Хмельницька міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Надати виконавчому комітету Хмельницької міської ради повноваження з вирішення питань передачі в оренду комунального майна Хмельницької міської територіальної громади (Додаток 1).

2. При передачі в оренду комунального майна Хмельницької міської територіальної громади керуватися «Порядком передачі в оренду державного та комунального майна», затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 року №483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна» з урахуванням нормативних документів, затверджених цим рішенням.

3. Затвердити:

3.1. Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Хмельницької міської територіальної громади (Додаток 2).

3.2. Порядок розподілу орендної плати (Додаток 3).

3.3. Методику розрахунку орендної плати за комунальне майно Хмельницької міської територіальної громади (Додаток 4).

3.4. Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди комунального майна Хмельницької міської територіальної громади (Додаток 5).

3.5. Порядок прийняття рішень про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна Хмельницької міської територіальної громади (Додаток 6).

3.6. Особливості передачі в оренду комунального майна Хмельницької міської територіальної громади (Додаток 7).

4. При передачі в оренду комунального майна Хмельницької міської територіальної громади в період воєнного стану керуватися постановою Кабінету Міністрів України від 27.05.2022 року №634 «Особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану».

5. Рішення 82 сесії міської ради 7 скликання від 13.10.2020 року №2857 «Про оренду комунального майна Хмельницької міської територіальної громади» (зі змінами) вважати таким, що втратило чинність.

6. Архівному та організаційному відділам міської ради у документах постійного зберігання зазначити факт та підставу втрати чинності рішення 82 сесії міської ради 7 скликання від 13.10.2020 року №2857 (зі змінами).

7. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань планування соціально-економічного розвитку, бюджету, фінансів, підприємництва, торгівлі та послуг, інвестиційної та регуляторної політики (Кондратовець Ю.Г.) та постійну комісію міської ради з питань житлово-комунального господарства, благоустрою, комунальної власності, енергозбереження (Прокопович Ю.І.)

Міський голова

Микола ЮРЧИШИН

**Повноваження виконавчого комітету Хмельницької міської ради з
вирішення питань передачі в оренду комунального майна Хмельницької
міської територіальної громади**

До повноважень виконавчого комітету Хмельницької міської ради з вирішення питань передачі в оренду комунального майна належать:

- надання орендодавцю згоди на передачу в оренду комунального майна та включення майна до відповідного Переліку;
- відмова щодо включення об'єкта до Переліку в разі наявності однієї з підстав, передбачених статтею 7 Закону України «Про оренду державного та комунального майна»;
- зміна або скасування рішення про надання орендодавцю згоди на передачу в оренду комунального майна;
- зміна чи скасування рішення про включення об'єкта до одного з Переліків;
- надання орендодавцю згоди на продовження договорів оренди;
- надання згоди на передачу в суборенду орендованого майна;
- надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень, а також їх окремих частин);
- затвердження висновку про вартість майна, наданого суб'єктом оціночної діяльності за результатами проведення незалежної оцінки;
- надання згоди на здійснення капітального ремонту орендованого майна за рахунок орендаря;
- надання згоди на зарахування витрат орендаря, здійснених на проведення капітального ремонту в рахунок орендної плати.
- встановлення додаткових умов оренди майна.

Секретар міської ради

Павло КРЕПКІЙ

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР
оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного
майна, що належить до комунальної власності

I. Зміновані умови договору (далі - Умови)

1	Найменування населеного пункту						
2	Дата						
3	Сторони	Найменування	Код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців і громадських формувань	Адреса місцезнаходження	Прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) 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/бала нсоутримувач						
3.1.1	Адреса електронної пошти Орендодавця, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором						
3.2	Орендар						
3.2.1	Адреса електронної пошти Орендаря, на яку надсилаються офіційні повідомлення за цим договором						
4	Об'єкт оренди та склад майна (далі - Майно)						
4.1	Інформація про об'єкт оренди - нерухоме майно						
або							
4.1	Інформація про об'єкт оренди – інше окреме індивідуально визначене майно						
4.2	Посилання на сторінку в електронній торговій системі, на якій розміщено інформацію про об'єкт оренди відповідно до оголошення про передачу майна в оренду (в обсязі, передбаченому пунктом 55 Порядку передачі в оренду державного і комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 3 червня 2020 р. № 483 (Офіційний вісник України, 2020 р., № 51, ст. 1585) (далі - Порядок), або посилання на опубліковане відповідно до Порядку інформаційне повідомлення/інформацію про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону (в обсязі, передбаченому пунктом 115 або 26 Порядку)						

4.3	Інформація про належність Майна до пам'яток культурної спадщини, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини	
4.4	Погодження органу охорони культурної спадщини на передачу в оренду Майна, що є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи її (його) частиною (за наявності)	орган, що надав погодження дата погодження
4.5	Інформація про укладення охоронного договору щодо Майна	дата та номер договору сторони договору
4.6	Витрати Балансоутримувача/колишнього орендаря, пов'язані із укладенням охоронного договору	сума (гривень) _____
5	Процедура, в результаті якої Майно отримано в оренду	
5.1.	(А) аукціон (Б) без аукціону (В) продовження - за результатами проведення аукціону (Г) продовження - без проведення аукціону	
	Вписати необхідне:	
5.1.1	Якщо цей договір є договором типу (Г) - продовження без проведення аукціону, вписати дату, номер договору, інші реквізити договору, який проводиться	
6	Вартість Майна (залишити одне з трьох формувань пункту 6.1)	
6.1 (1)	Ринкова (оціночна) вартість, визначена на підставі звіту про оцінку Майна (частина четверта статті 8 Закону України від 3 жовтня 2019 р. № 157-IX "Про оренду державного і комунального майна" (далі - Закон)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____
6.1.1	Оцінювач	дата оцінки "__" _____ 20__ р. дата затвердження висновку про вартість Майна "__" _____ 20__ р.
6.1.2	Рецензент	дата рецензії "__" _____ 20__ р.

або			
6.1 (2)	Балансова залишкова вартість, визначена на підставі фінансової звітності Балансоутримувача (частина перша статті 8 Закону)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	станов на останню дату місяця, що передувала даті оприлюднення оголошення або включення Майна до переліку об'єктів, щодо яких прийнято рішення про передачу в оренду без проведення аукціону (далі - Перелік другого типу) "__" _____ 20__ р. (вказати дату)
або			
6.1 (3)	Балансова вартість, переоцінена в обліку Балансоутримувача (частина друга статті 8 Закону)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	станов на останню дату місяця, що передувала даті оприлюднення оголошення або включення Майна до Переліку другого типу _____ (вказати дату)
6.2	Страхова вартість (залишити одне з двох формулювань пункту 6.2.1)		
6.2.1 (1)	Сума, яка дорівнює визначеній у пункті 6.1 Умов	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	
або			
6.2.1 (2)	Сума, визначена в порядку, передбаченому абзацом третім пункту 175 Порядку (застосовується, якщо ринкова вартість Майна не визначалась)	сума (гривень), без податку на додану вартість _____	
6.3	Витрати Балансоутримувача, пов'язані із проведенням оцінки Майна	сума (гривень) _____	
7	Цільове призначення Майна (залишити одне із чотирьох формулювань пункту 7.1)		
7.1 (1)	Майно може бути використане Орендарем за будь-яким цільовим призначенням на розсуд Орендаря* (*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні без додаткових умов)		
або			
7.1 (2)	Майно може бути використане за цільовим призначенням на розсуд Орендаря, за винятком таких цільових призначень*		
	7.1.1	_____	
	7.1.2	_____	
	7.1.3	_____	
	7.1.4	_____	
	7.1.5	_____	

	(вказати не більше п'яти груп цільових призначень, визначених додатком 3 до Порядку)	
	(*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні із додатковими умовами, якими визначені групи цільових призначень, за якими забороняється використовувати Майно)	
	або	
7.1 (3)	Для розміщення відповідного закладу або для провадження діяльності із збереженням відповідного профілю діяльності* (вказується тип закладу або профіль, за яким може бути використано Майно)	
	(*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні, але об'єктом оренди є майно, передбачене пунктом 29 Порядку, крім випадків, передбачених підпунктом 7.1.1 або 7.1.2)	
	або	
7.1.1 (3)	Майно може бути використане Орендарем з метою надання послуг, які не можуть бути забезпечені безпосередньо установами або закладами, визначеними у пункті 29 Порядку, і які є пов'язаними із забезпеченням або обслуговуванням діяльності такої установи або закладу* (вказати конкретну послугу, яку надаватиме Орендар з метою обслуговування або забезпечення діяльності установи або закладу)	
	(*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні і об'єктом оренди є майно, передбачене пунктом 29 Порядку, але на таке майно поширюється виняток, передбачений абзацом восьмим пункту 29 Порядку)	
7.1.2 (3)	Майно може бути використане Орендарем за будь-яким цільовим призначенням на розсуд Орендаря* (може бути використане за будь-яким цільовим призначенням), якщо Майно (обрати одне з трьох):	
	(а) перебуває в аварійному стані або	
	(б) не використовується у діяльності закладу протягом більш як три роки або	
	(в) не використовується у діяльності закладу протягом більш як п'ять років:	
	_____/	
	(*використовується, якщо Майно передано в оренду на аукціоні і об'єктом оренди є майно, передбачене пунктом 29 Порядку, але на таке Майно поширюється виняток, передбачений абзацом десятим пункту 29 Порядку)	
	або	
7.1 (4)	_____*	
	(вказується цільове призначення відповідно до інформації про цільове призначення Майна, за яким Майно було включено до Переліку другого типу, або відповідно до інформаційного повідомлення про передачу Майна в оренду без проведення аукціону)	
	(*використовується, якщо Майно передано в оренду без проведення аукціону)	
8	Графік використання (заповнюється, якщо майно передається в погодинну оренду)	
9	Орендна плата та інші платежі	

(залежно від типу договору залишити одне із чотирьох формулювань пункту 9.1)			
9.1 (1)	Місячна орендна плата, визначена за результатами проведення аукціону	сума, гривень, без податку на додану вартість _____	дата і реквізити протоколу електронного аукціону
або			
9.1 (2)	Місячна орендна плата, визначена на підставі Методики розрахунку орендної плати за комунальне майно, затвердженої рішенням Хмельницької міської ради (далі - Методика)	сума, гривень, без податку на додану вартість _____	дата визначення ринкової вартості майна " __ " _____ 20__ р., що є датою визначення орендної плати за базовий місяць оренди
або			
9.1 (3)	Місячна орендна плата, визначена на підставі абзацу третього частини сьомої статті 18 Закону	сума, гривень, без податку на додану вартість _____	останнє число місяця, за який підлягала сплаті остання місячна орендна плата, встановлена договором, що продовжується, " __ " _____ 20__ р., що є датою визначення орендної плати за базовий місяць оренди
або			
9.1 (4)	Місячна орендна плата, визначена на підставі абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону	сума, гривень, без податку на додану вартість _____	дата оцінки ринкової вартості майна " __ " _____ 20__ р., що є датою визначення орендної плати за базовий місяць оренди
9.2	Витрати на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю	компенсуються Орендарем в порядку, передбаченому пунктом 6.5 договору	
10	Розмір авансового внеску орендної плати (залежно від типу договору залишити одне із двох формулювань пункту 10.1)		
10.1 (1)	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 150 Порядку)	сума, гривень, без податку на додану вартість _____ *	*якщо договір оренди укладено на строк менший, ніж два місяці, розмір авансового орендного платежу становить суму орендної плати за цей строк оренди
або			
10.1 (2)	6 (шість) місячних орендних плат, визначених за результатами проведення аукціону, якщо цей договір є договором типу 5.1(В) -	сума, гривень, без податку на додану вартість _____	
Продовження за результатами			

	проведення аукціону - і при цьому переможцем аукціону є особа інша, ніж орендар Майна станом на дату оголошення аукціону (пункт 150 Порядку)	
11	Сума забезпечувального депозиту	2 (два) місячні орендні плати, але в будь-якому разі у розмірі не меншому, ніж розмір мінімальної заробітної плати станом на перше число місяця, в якому укладається цей договір сума, гривень, без податку на додану вартість якщо договір оренди укладено на строк менший, ніж два місяці, розмір забезпечувального депозиту становить суму орендної плати за п'ять календарних днів оренди, але в будь-якому разі у розмірі не меншому, ніж 20 відсотків розміру мінімальної заробітної плати станом на перше число місяця, в якому укладається цей договір: сума, гривень, без податку на додану вартість
12	Строк договору (залишити одне із трьох формулювань пункту 12.1)	
12.1 (1)	_____ років (місяців, днів) з дати набрання чинності цим договором або ²	
12.1 (2)	_____ років (місяців, днів) з дати набрання чинності цим договором, але не довше ніж до моменту, визначеного у пункті 12.1 цього договору	підстава: рішення про включення об'єкта оренди або єдиного майнового комплексу, до складу якого входить об'єкт оренди до переліку об'єктів, що підлягають приватизації дата "___" _____ 20__ р., номер _____, назва органу, що прийняв рішення або ³
12.1 (3)	Цей договір діє до "___" _____ 20__ р. включно	
13	Згода на суборенду ⁴	Орендодавець _____ згоду на передачу майна в суборенду згідно з оголошенням про передачу майна в оренду (надав/не надав)
14	Додаткові умови оренди	(вказати усі додаткові умови) встановлені рішенням виконавчого комітету Хмельницької міської ради дата і номер рішення виконкому
15	Банківські реквізити для сплати орендної плати та інших платежів відповідно до цього договору	Орендодавця

¹ Зазначена інформація вказується про орендарів - громадські організації (об'єднання), які отримали право на укладення договору без проведення аукціону.

² Формулювання пункту 12.1(2) застосовується у разі, коли станом на дату укладення цього договору стосовно Майна (або єдиного майнового комплексу, до складу якого входить Майно) прийнято рішення про включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації.

³ Формулювання пункту 12.1(3) застосовується до договорів типу 5.1(Г) - продовження договору без проведення аукціону. У такому разі дата закінчення цього договору визначається шляхом додавання строку, на який продовжується попередній договір, до дати закінчення попереднього договору оренди.

⁴ Пункт заповнюється, якщо цей договір є договором типу 5(A) або 5(B) і майно за цим договором передається за результатами проведення аукціону.

II. Незмінені умови договору

1. Предмет договору

1.1. Орендодавець передає, а Орендар приймає у 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 з пунктом 7 Умов.

2. Умови передачі орендованого Майна Орендарю

2.1. Орендар вступає у строкове платне користування Майном у день підписання акту приймання-передачі Майна.

Акт приймання-передачі підписується між Орендарем і Орендодавцем одночасно з підписанням цього договору.

Або*:

Акт приймання-передачі підписується протягом 10 робочих днів з дати припинення договору з попереднім орендарем відповідно до Порядку.

*Альтернативне формулювання другого речення пункту 2.1 цього договору застосовується, якщо договір є договором, який укладається з переможцем аукціону на продовження договору оренди (договір типу 5.1(B) і такий переможець аукціону є особою іншою, ніж орендар майна станом на дату оголошення аукціону.

Акт приймання-передачі Майна в оренду та акт повернення майна з оренди складаються Орендодавцем.

2.2. Передача Майна в оренду здійснюється за його страховою вартістю, визначеною у пункті 6.2 Умов.

3. Орендна плата

3.1. Орендна плата становить суму, визначену у пункті 9 Умов. Нарахування податку на додану вартість на суму орендної плати здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

До складу орендної плати не входять витрати на утримання орендованого майна (комунальних послуг, послуг з управління об'єктом нерухомості, витрат на утримання прибудинкової території та місць загального користування, вартість послуг з ремонту і технічного обслуговування інженерного обладнання та внутрішньобудинкових мереж, ремонту будівлі, у тому числі: покрівлі, фасаду, вивіз сміття тощо), а також компенсація витрат Орендодавця за користування земельною ділянкою. Орендар несе ці витрати на основі окремих договорів, укладених із Орендодавцем та/або безпосередньо з постачальниками комунальних послуг в порядку, визначеному пунктом 6.5 цього договору.

3.2. (1) Якщо орендна плата визначена за результатами аукціону, орендна плата за січень-грудень року оренди, що настає 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 року оренди і кожного наступного календарного року оренди визначається шляхом коригування місячної орендної плати, що сплачувалась у попередньому році, на річний індекс інфляції такого року.

Або (залишити одне з двох альтернативних формулювань):

3.2. (2) Якщо орендна плата визначена на підставі абзацу третього або четвертого частини сьомої статті 18 Закону, то:

орендна плата за перший місяць оренди визначається з урахуванням таких особливостей: якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць (визначений відповідно до пункту 9.1 Умов) і датою підписання акту приймання-передачі минуло більш як 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;

орендна плата за другий і кожний наступний місяці оренди визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції за наступний місяць.

3.3. Орендар сплачує орендну плату Орендодавцю не пізніше 01 числа місяця, що настає за поточним місяцем оренди.

3.4. Орендар сплачує орендну плату на підставі рахунків Орендодавця. Податок на додану вартість нараховується відповідно до вимог законодавства. Орендодавець надсилає Орендарю рахунок не пізніше ніж за п'ять робочих днів до дати платежу.

3.5. В день укладення цього договору або до цієї дати Орендар сплачує орендну плату за кількість місяців, зазначену у пункті 10 Умов (авансовий внесок з орендної плати), на підставі документів, визначених у пункті 3.6 цього договору.

3.6. Якщо цей договір укладено за результатами проведення аукціону, то підставою для сплати авансового внеску з орендної плати є протокол про результати електронного аукціону.

Якщо цей договір укладено без проведення аукціону (договір типу 5.1(Б), то підставою для сплати авансового внеску з орендної плати є рішення, прийняте відповідно до пункту 121 Порядку.

Якщо цей договір укладено в результаті продовження попереднього договору оренди без проведення аукціону (пункт 5.1(Г) Умов), то підставою для сплати авансового платежу з орендної плати є рішення Орендодавця, прийняте відповідно до пункту 141 Порядку.

3.7. Якщо цей договір укладено без проведення аукціону (договори типу 5.1(Б) та 5.1(Г) Умов), розмір орендної плати підлягає перегляду на вимогу однієї із сторін у разі зміни Методики.

Орендодавець зобов'язаний звернутися до Орендаря із вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком збільшення розміру орендної плати за цим договором, протягом 30 календарних днів з моменту набрання чинності відповідними змінами.

Орендар може звернутися до Орендодавця з вимогою про перегляд орендної плати, якщо зміни до Методики мають наслідком змену розміру орендної плати за цим договором, протягом будь-якого строку після набрання чинності відповідними змінами.

Новий розмір орендної плати починає застосовуватися з першого числа місяця, що настає за датою укладення сторонами додаткової угоди до цього договору щодо приведення розміру орендної плати у відповідність із змінами, внесеними до Методики. Відмова Орендаря укласти додаткову угоду щодо збільшення орендної плати з метою приведення її у відповідність із змінами, внесеними до Методики, є підставою для дострокового припинення цього договору.

3.8. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, стягується Орендодавцем. Орендодавець може звернутися із позовом про стягнення орендної плати та інших платежів за цим договором, за якими у Орендаря є заборгованість.

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

3.10. Надміру сплачена сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю, підлягає в установленому порядку зарахуванню в рахунок майбутніх платежів, а у разі неможливості такого зарахування у зв'язку з припиненням орендних відносин - поверненню Орендарю. Сума орендної плати, сплаченої авансом відповідно до пункту 3.5 цього договору, підлягає зарахуванню в рахунок сплати орендної плати за перші місяці оренди після підписання акту приймання-передачі Майна.

3.11. Припинення договору оренди не звільняє Орендаря від обов'язку сплатити заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, урахувавши пеню та неустойку (за наявності).

3.12. Орендар зобов'язаний на вимогу Орендодавця проводити звіряння взаєморозрахунків за орендними платежами і оформляти акти звіряння.

4. Повернення Майна з оренди і забезпечувальний депозит

4.1. У разі припинення договору Орендар зобов'язаний:

звільнити протягом трьох робочих днів орендоване Майно від належних Орендарю речей і повернути його відповідно до акту повернення з оренди орендованого Майна в тому стані, в якому Майно перебувало на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, а якщо Орендарем були виконані невід'ємні поліпшення або проведено капітальний ремонт, - то разом із такими поліпшеннями/капітальним ремонтом;

сплатити орендну плату, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна з оренди, пеню (за наявності), сплатити Орендодавцю платежі за договором про відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, нараховану до дати, що передує даті повернення Майна з оренди;

відшкодувати Орендодавцю збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) орендованого Майна з вини Орендаря (і в межах сум, що перевищують суму страхового відшкодування, якщо воно поширюється на випадки погіршення стану або втрати орендованого Майна), або в разі демонтажу чи іншого вилучення невід'ємних поліпшень/капітального ремонту.

4.2. Протягом трьох робочих днів з моменту припинення цього договору Орендодавець зобов'язаний оглянути Майно і зафіксувати його поточний стан, а також стан розрахунків за цим договором і за договором про відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю в акті повернення з оренди орендованого Майна.

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

Орендар зобов'язаний:

підписати два примірники акту повернення з оренди орендованого Майна не пізніше ніж протягом наступного робочого дня з моменту їх отримання від Орендодавця і одночасно повернути Орендодавцю один примірник підписаного Орендарем акту разом із ключами від об'єкта оренди (у разі, коли доступ до об'єкта оренди забезпечується ключами);

звільнити Майно одночасно із поверненням підписаного Орендарем акту.

4.3. Майно вважається повернутим з оренди з моменту підписання Орендодавцем та Орендарем акту повернення з оренди орендованого Майна.

4.4. Якщо Орендар не повертає Майно після отримання від Орендодавця примірників акту повернення з оренди орендованого Майна, Орендар сплачує Орендодавцю неустойку у розмірі подвійної орендної плати за кожний день користування Майном після дати припинення цього договору.

4.5. З метою виконання зобов'язань Орендаря за цим договором, а також за договором про відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю до або 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 продовжується, і сумою, визначеною у пункті 11 Умов. Орендар сплачує повну суму забезпечувального депозиту, якщо:

договір, що продовжується, не передбачав обов'язку Орендаря сплатити забезпечувальний депозит, або

цей договір є договором, що продовжується за результатами проведення аукціону (договір типу 5.1(В) Умов), але переможцем аукціону стала особа інша, ніж Орендар Майна, станом на дату оголошення аукціону (пункт 149 Порядку).

4.6. Орендодавець повертає забезпечувальний депозит Орендарю протягом п'яти робочих днів після отримання від Орендодавця примірника акту повернення з оренди орендованого Майна, підписаного без зауважень Орендодавця, або здійснює вирахування сум, визначених у пункті 4.8 цього договору, у разі наявності зауважень Орендодавця.

4.7. Орендодавець перераховує забезпечувальний депозит у повному обсязі до місцевого бюджету, якщо:

Орендар відмовився від підписання акту повернення з оренди орендованого Майна у строк, визначений цим договором, або створює перешкоди у доступі до орендованого Майна представників Орендодавця з метою складення такого акту;

Орендар не підписав в установлені строки договір оренди Майна за результатами проведення аукціону на продовження цього договору оренди, в якому Орендар оголошений переможцем.

4.8. Орендодавець не пізніше ніж протягом п'ятого робочого дня з моменту отримання від Орендаря примірника акту повернення з оренди орендованого Майна із зауваженнями зараховує забезпечувальний депозит в рахунок невиконаних зобов'язань Орендаря і перераховує забезпечувальний депозит на погашення зобов'язань Орендаря у такій черговості:

у першу чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати пені (пункт 3.9 цього договору);

у другу чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати неустойки (пункт 4.4 цього договору);

у третю чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати орендної плати;

у четверту чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати Орендодавцю платежів за договором про відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю;

у п'яту чергу погашаються зобов'язання Орендаря з компенсації суми збитків, завданих орендованому Майну;

у шосту чергу погашаються зобов'язання Орендаря із сплати інших платежів за цим договором або в рахунок погашення інших не виконаних Орендарем зобов'язань за цим договором.

Орендодавець повертає Орендарю суму забезпечувального депозиту, яка залишилась після здійснення вирахувань, передбачених цим пунктом.

5. Поліпшення і ремонт орендованого майна

5.1. Орендар має право:

за згодою Орендодавця та на підставі рішення виконавчого комітету Хмельницької міської ради проводити поточний та/або капітальний ремонт Майна і виступати замовником на виготовлення проектно-кошторисної документації на проведення ремонту;

здійснювати невід'ємні поліпшення Майна за наявності рішення виконавчого комітету Хмельницької міської ради та рішення Орендодавця про надання згоди, прийнятого відповідно до Закону та Порядку;

на підставі рішення виконавчого комітету Хмельницької міської ради та за згодою Орендодавця, наданою відповідно до Закону та Порядку, і один раз протягом строку оренди зарахувати частину витрат на проведення капітального ремонту в рахунок зменшення орендної плати.

5.2. Порядок отримання Орендарем згоди Орендодавця на проведення відповідних видів робіт, передбачених пунктом 5.1 цього договору, порядок отримання Орендарем згоди Орендодавця на зарахування витрат на проведення цих робіт в рахунок орендної плати і умов, на яких здійснюється таке зарахування, а також сума витрат, які можуть бути зараховані, визначаються Порядком.

5.3. Орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень Майна у порядку та на умовах, встановлених Порядком.

5.4. Орендар має право на компенсацію вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень Майна від переможця аукціону з приватизації Майна, а якщо таким переможцем стає Орендар, - то право на зарахування в рахунок купівельної ціни суми вартості здійснених ним невід'ємних поліпшень у порядку та на умовах, встановлених Законом України від 18 січня 2018 р. № 2269-VIII «Про приватизацію державного і комунального майна» (далі - Закон про приватизацію).

6. Режим використання орендованого Майна

6.1. Орендар зобов'язаний використовувати орендоване Майно відповідно до 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 урахуванням нормального фізичного зносу, здійснювати заходи протипожежної безпеки.

6.3. Орендар зобов'язаний:

відповідно до вимог нормативно-правових актів з пожежної безпеки розробляти комплексні заходи щодо забезпечення пожежної безпеки об'єкта оренди Майна;

забезпечувати додержання протипожежних вимог, стандартів, норм, правил, а також виконання вимог приписів і постанов органів державного пожежного нагляду та вимог відповідних служб (підрозділів) Орендодавця;

утримувати у справному стані засоби протипожежного захисту і зв'язку, пожежну техніку, обладнання та інвентар, не допускати їх використання не за призначенням;

проводити внутрішні розслідування випадків пожеж та подавати Орендодавцю відповідні документи розслідування.

Орендар несе відповідальність за дотримання правил експлуатації інженерних мереж, пожежної безпеки і санітарних норм у приміщеннях згідно із законодавством.

6.4. Орендар зобов'язаний забезпечити представникам Орендодавця доступ на об'єкт оренди у робочі дні у робочий час (а у разі отримання скарг на порушення правил тиші або провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень, - то у будь-який інший час) з метою здійснення контролю за його використанням та виконанням Орендарем умов цього договору. Про необхідність отримання доступу до об'єкта оренди Балансоутримувач або Орендодавець повідомляє Орендареві електронною поштою принаймні за один робочий день, крім випадків, коли доступ до об'єкта оренди необхідно отримати з метою запобігання нанесенню шкоди об'єкту оренди чи власності третіх осіб через виникнення загрози його пошкодження внаслідок аварійних ситуацій або внаслідок настання надзвичайних ситуацій, техногенного та природного характеру, а також у разі отримання скарг на порушення правил тиші або провадження Орендарем діяльності у неробочий час, яка завдає шкоди або незручностей власникам суміжних приміщень. У разі виникнення таких ситуацій Орендар зобов'язаний вживати невідкладних заходів для ліквідації їх наслідків.

6.5. Протягом п'яти робочих днів з дати укладення цього договору Орендодавець зобов'язаний надати Орендарю для підписання:

два примірники договору про відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг та/або

проекти договорів із постачальниками комунальних послуг, якщо стосовно об'єкта оренди такими постачальниками комунальних послуг відкриті окремі особові рахунки або якщо окремі особові рахунки були відкриті на попереднього користувача Майном.

Орендар зобов'язаний протягом десяти робочих днів з моменту отримання примірників договору про відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю:

підписати і повернути Орендодавцю примірник договору; або

подати Орендодавцю обґрунтовані зауваження до сум витрат, які підлягають відшкодуванню Орендарем за договором.

Орендар зобов'язаний протягом десяти робочих днів з моменту отримання від Орендодавця відповіді на свої зауваження, яка містить документальні підтвердження витрат, які підлягають відшкодуванню Орендарем, підписати і повернути Орендодавцю примірник договору.

Орендар вживає заходів для укладення із постачальниками комунальних послуг договорів на постачання відповідних комунальних послуг протягом місяця з моменту отримання проектів відповідних договорів від Орендодавця. Орендар зобов'язаний надати Орендодавцю копії договорів, укладених із постачальниками комунальних послуг.

6.6. Якщо Майном є пам'ятка культурної спадщини, шойно виявлений об'єкт культурної спадщини чи його частина, Орендар зобов'язаний виконувати усі обов'язки Орендодавця за охоронним договором, який є додатком до цього договору.

У разі коли об'єкт оренди підлягає відповідно до закону екологічному аудиту і у звіті про екологічний аудит вказується на певні невідповідності вимогам законодавства і

висуваються вимоги або надаються рекомендації, до договору включається положення такого змісту:

«Протягом _____ Орендар зобов'язаний
(період)

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

7. Страхування об'єкта оренди, відшкодування витрат на оцінку Майна та укладення охоронного договору

7.1. Орендар зобов'язаний:

протягом 10 календарних днів з дня укладення цього договору застрахувати Майно на суму його страхової вартості, визначеної у пункті 6.2 Умов, на користь Орендодавця згідно з Порядком, зокрема від пожежі, затоплення, протиправних дій третіх осіб, стихійного лиха, та протягом 10 календарних днів з дня укладення договору страхування (договорів страхування) надати Орендодавцю завірені належним чином копії договору страхування і документів, які підтверджують сплату страхового платежу (страхових платежів);

поновлювати щороку договір страхування так, щоб протягом строку дії цього договору Майно було застрахованим, і надавати Орендодавцю копії завірених належним чином договору страхування і документів, які підтверджують сплату страхового платежу. Якщо договір страхування укладений на строк, що є іншим, ніж один рік, такий договір повинен бути поновлений після закінчення строку, на який він укладено.

Якщо строк дії договору оренди менший, ніж один рік, то договір страхування укладається на строк дії договору оренди.

Оплата послуг страховика здійснюється за рахунок Орендаря (страхувальника).

7.2. Протягом 10 робочих днів з дня укладення цього договору Орендар зобов'язаний компенсувати Орендодавцю витрати, пов'язані з проведенням незалежної оцінки Майна, в сумі, зазначеній у пункті 6.3 Умов (у разі понесення Орендодавцем таких витрат). Орендодавець має право зарахувати частину орендної плати в рахунок його витрат, пов'язаних із проведенням незалежної оцінки Майна.

7.3 Протягом 10 робочих днів з дня укладення цього договору Орендар зобов'язаний компенсувати Орендодавцю/колишньому орендарю витрати, пов'язані із укладенням охоронного договору, якщо вони були понесені протягом календарного року до дати публікації оголошення про проведення аукціону про передачу майна в оренду у сумі, визначеній в пункті 4.6 Умов (у разі понесення Орендодавцем таких витрат).

8. Суборенда

8.1. (1) Орендар має право передати Майно в суборенду, якщо Орендар отримав Майно за результатами аукціону (у тому числі в результаті продовження договору оренди) і оголошення про передачу майна в оренду містило згоду орендодавця на суборенду, про що зазначається у пункті 13 Умов. Цільове призначення, за яким Майно може бути використано відповідно до договору суборенди, визначається з урахуванням обмежень, передбачених цим договором (за наявності).

Або*:

8.1. (2) Орендар не має права передавати Майно в суборенду.

*Альтернативне формулювання пункту 8.1 застосовується, якщо орендар отримав Майно в оренду без проведення аукціону або якщо одночасно виконуються такі умови:

договір є договором типу 5.1 (Г) - договір, що продовжується без проведення аукціону, і договір, що продовжується, не передбачав право Орендаря на суборенду.

Або**:

8.1. (3) Орендар має право здавати Майно в суборенду за письмовою згодою Орендодавця та на підставі рішення виконавчого комітету міської ради.

**Альтернативне формулювання пункту 8.1 застосовується, якщо одночасно виконуються такі умови:

договір є договором типу 5.1 (Г) - договір, що продовжується без проведення аукціону;

договір, що продовжується, передбачав право Орендаря на суборенду.

8.2. Орендар може укласти договір суборенди лише з особами, які відповідають вимогам статті 4 Закону.

8.3. Орендар протягом трьох робочих днів з дня укладення договору суборенди зобов'язаний надати Орендодавцю інформацію про суборендаря та один примірник договору суборенди для його оприлюднення Орендодавцем в електронній торговій системі.

9. Запевнення сторін

9.1. Орендодавець запевняє Орендаря, що:

9.1.1. крім випадків, коли про інше зазначено в акті приймання-передачі, об'єкт оренди є вільним від третіх осіб, всередині об'єкта немає майна, належного третім особам, повний і безперешкодний доступ до об'єкта може бути наданий Орендарю в день підписання акту приймання-передачі разом із комплектом ключів від об'єкта у кількості, зазначеній в акті приймання-передачі;

9.1.2. інформація про Майно, оприлюднена в оголошенні про передачу в оренду або інформаційному повідомленні/інформації про об'єкт оренди, якщо договір укладено без проведення аукціону (в обсязі, передбаченому пунктом 115 або пунктом 26 Порядку), посилення на яке зазначено у пункті 4.2 Умов, відповідає дійсності, за винятком обставин, відображених в акті приймання-передачі.

9.2. Орендодавець (власник або уповноважений ним орган (особа) уклад охоронний договір стосовно Майна, якщо воно є пам'яткою культурної спадщини, щойно виявленим об'єктом культурної спадщини чи його частиною, а завірена Орендодавцем (власником або уповноваженим ним органом (особою) копія охоронного договору додається до цього договору як його невід'ємна частина.

9.3. Орендар має можливість, забезпечену його власними або залученими фінансовими ресурсами, своєчасно і в повному обсязі сплачувати оренду плату та інші платежі відповідно до цього договору.

9.4. Одночасно або до дати укладення цього договору Орендар повністю сплатив авансовий внесок з орендної плати в розмірі, визначеному у пункті 10 Умов.

9.5. Одночасно або до укладення цього договору Орендар повністю сплатив забезпечувальний депозит в розмірі, визначеному у пункті 11 Умов.

10. Додаткові умови оренди

10.1. Орендар зобов'язаний виконувати обов'язки, покладені на нього рішенням виконавчого комітету Хмільницької міської ради про встановлення додаткових умов оренди, визначених у пункті 14 Умов, за умови, що посилення на такі додаткові умови

оренди було включено до оголошення про передачу майна в оренду, інформаційного повідомлення про об'єкт (пункт 4.2 Умов).

11. Відповідальність і вирішення спорів за договором

11.1. За невиконання або неналежаще виконання зобов'язань за цим договором сторони несуть відповідальність згідно із законом та договором.

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

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, пені та неустойки (за наявності), передбачених цим договором, може здійснюватися на підставі рішення суду. Стягнення заборгованості з оплати орендної плати відповідно до частини шостої статті 17 Закону може здійснюватися в безспірному порядку на підставі виконавчого напису нотаріуса.

12. Строк чинності, умови зміни та припинення договору

12.1. (1) Цей договір укладено на строк, визначений у пункті 12 Умов. Перебіг строку договору починається з дня набрання чинності цим договором. Цей договір набирає чинності в день його підписання сторонами (нотаріального посвідчення, якщо відповідно до законодавства договір підлягає нотаріальному посвідченню). Строк оренди за цим договором починається з дати підписання акту приймання-передачі і закінчується датою припинення цього договору.

Або*:

12.1. (2) Цей договір укладено на строк, визначений у частині другій пункту 12 Умов, але у будь-якому разі не довше ніж до моменту переходу права власності на Майно до переможця аукціону, проведеного відповідно до вимог Закону про приватизацію. Орендодавець зобов'язаний надіслати Орендарю інформаційне повідомлення (письмово або на його електронну адресу), передбачене частиною третьою статті 21 Закону про приватизацію, або посилання на таке повідомлення в електронній торговій системі, а також копію договору купівлі-продажу Майна, укладеного в результаті проведення аукціону, або посилання на текст такого договору, оприлюдненого в електронній торговій системі, протягом трьох робочих днів з моменту оприлюднення відповідно інформаційного повідомлення і договору в електронній торговій системі.

*Альтернативне формулювання пункту 12.1 застосовується, якщо станом на дату укладення цього договору стосовно Майна прийнято рішення про включення до переліку об'єктів, що підлягають приватизації.

12.2. Умови цього договору зберігають силу протягом всього строку дії цього договору, в тому числі у разі, коли після його укладення законодавством встановлено правила, що погіршують становище Орендаря, крім випадку, передбаченого пунктом 3.7 цього договору, а в частині зобов'язань Орендаря щодо орендної плати - до виконання зобов'язань.

12.3. Зміни і доповнення до договору вносяться до закінчення строку його дії за взаємною згодою сторін з урахуванням встановлених статтею 16 Закону та Порядком умов та обмежень шляхом укладення договорів про внесення змін і доповнень у письмовій формі, які підписуються сторонами та є невід'ємними частинами цього договору.

12.4. Продовження цього договору здійснюється з урахуванням вимог, встановлених статтею 18 Закону та Порядком.

Орендар, який бажає продовжити цей договір на новий строк, повинен звернутись до Орендодавця за три місяці до закінчення строку дії договору із заявою.

До заяви додається звіт про оцінку об'єкта оренди - якщо об'єкт оренди використовується на підставі договору оренди, укладеного без проведення аукціону або конкурсу, і орендар бажає продовжити договір оренди на новий строк.

До заяви додається звіт про оцінку об'єкта оренди та рецензія на нього, якщо договір оренди продовжується вперше за умови, якщо строк оренди за таким договором становить п'ять років або менше і був укладений без проведення конкурсу чи аукціону, або договір оренди, що продовжується, був укладений без проведення аукціону з підприємствами, установами, організаціями, передбаченими статтею 15 Закону.

Якщо заява подається підприємством, установою, організацією, що надає соціально важливі послуги населенню, орендар подає також документи, що підтверджують відповідність критеріям, установленим абзацом другим пункту 137 Порядку.

Пропуск строку подання заяви Орендарем є підставою для припинення цього договору на підставі закінчення строку, на який його було укладено, відповідно до пункту 143 Порядку.

Орендар, який має намір продовжити договір оренди нерухомого майна, що підлягає продовженню за результатами проведення аукціону, зобов'язаний забезпечити доступ до об'єкта оренди потенційних орендарів.

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

Оприлюднення на веб-сайті (сторінці чи профілі в соціальній мережі) орендаря, який отримав в оренду Майно без проведення аукціону, недостовірної інформації, що стала підставою для укладення договору оренди, є підставою для дострокового припинення договору оренди за ініціативою Орендодавця, а також не продовження договору оренди на новий строк.

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

12.6. Договір припиняється:

12.6.1 з підстав, передбачених частиною першою статті 24 Закону, і при цьому:

12.6.1.1. якщо підставою припинення договору є закінчення строку, на який його укладено (абзац другий частини першої статті 24 Закону), то договір вважається припиненим з:

дати закінчення строку, на який його було укладено, на підставі рішення Орендодавця (якщо цей договір використовується для передачі в оренду Майна комунальної форми власності, то рішення приймається органом, визначеним відповідно до абзацу другої частини четвертої статті 18 Закону) про відмову у продовженні цього договору, прийнятого з підстав, передбачених статтею 19 Закону, в межах строків, визначених частиною п'ятою статті 18 Закону; або рішення орендодавця про припинення цього договору з підстав пропуску Орендарем строку на подання заяви про продовження цього договору, передбаченого частиною третьою статті 18 Закону (пункт 143 Порядку);

дати, визначеної в абзаці третьому пункту 151 Порядку, якщо переможцем аукціону на продовження цього договору стала особа інша, ніж Орендар, - на підставі протоколу аукціону (рішення Орендодавця не вимагається);

12.6.1.2. якщо підставою припинення договору є обставини, передбачені абзацами третім, четвертим, шостим, восьмим частини першої статті 24 Закону, договір вважається припиненим з дати настання відповідної обставини на підставі рішення Орендодавця або на підставі документа, який свідчить про настання факту припинення юридичної особи або смерті фізичної особи;

12.6.2 якщо Орендар надав недостовірну інформацію про право бути орендарем відповідно до положень частин третьої і четвертої статті 4 Закону, а також якщо Орендар, який отримав Майно в оренду без проведення аукціону, надав та/або оприлюднив на веб-сайті (сторінці чи профілі в соціальній мережі) недостовірну інформацію про себе та/або свою діяльність.

Договір вважається припиненим з цієї підстави в односторонньому порядку на 30 день після надіслання Орендодавцем листа Орендарю про дострокове припинення цього договору, крім випадку, коли протягом зазначеного строку Орендар звернувся до суду з оскарженням такого рішення Орендодавця.

У такому разі договір вважається припиненим:

після закінчення двох місяців з дня звернення Орендарем за таким позовом до суду, якщо судом не відкрито провадження у справі за таким позовом Орендаря протягом зазначеного двомісячного строку; або

з дати набрання законної сили рішенням суду про відмову у позові Орендаря; або

з дати залишення судом позову без розгляду, припинення провадження у справі або з дати відкликання Орендарем позову.

Лист про дострокове припинення надсилається на адресу електронної пошти Орендаря і поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна;

12.6.3 (1) якщо цей договір підписаний без одночасного підписання акту приймання-передачі Майна. Договір вважається припиненим з цієї підстави на п'ятий робочий день після підписання цього договору, якщо станом на цей день акт приймання-передачі не підписаний через відмову Орендаря, про що Орендодавець повинен скласти акт.

Або*:

12.6.3 (2) якщо цей договір підписаний без одночасного підписання акту приймання-передачі Майна. Договір вважається припиненим з цієї підстави на 15-й робочий день після припинення договору з попереднім орендарем, якщо протягом встановленого цим договором строку акт приймання-передачі не підписаний через відмову Орендаря, про що Орендодавець повинен скласти акт.

*Альтернативне формулювання пункту 12.6.3 застосовується, якщо договір є договором, який укладається із переможцем аукціону на продовження договору оренди (договір типу 5.1(B) і такий переможець аукціону є особою іншою, ніж орендар майна, станом на дату оголошення аукціону.

12.6.4. на вимогу Орендодавця з підстав, передбачених пунктом 12.7 цього договору, і при цьому договір вважається припиненим в день, визначений відповідно до абзацу третього пункту 12.8 цього договору;

12.6.5. на вимогу Орендаря з підстав, передбачених пунктом 12.9 цього договору, і при цьому договір вважається припиненим в день, визначений відповідно до абзацу другого пункту 12.10 цього договору;

12.6.6. за згодою сторін на підставі договору про припинення з дати підписання акта повернення Майна з оренди;

12.6.7. на вимогу будь-якої із сторін цього договору за рішенням суду з підстав, передбачених законодавством.

12.7. Договір може бути достроково припинений на вимогу Орендодавця, якщо Орендар:

12.7.1. допустив прострочення сплати орендної плати на строк більше трьох місяців або сумарна заборгованість з орендної плати більша, ніж плата за три місяці;

12.7.2. використовує Майно не за цільовим призначенням, визначеним у пунктах (3)7.1, (3)7.1.1 або (4)7.1 Умов, або використовує Майно за забороненим цільовим призначенням, визначеним у пункті (2)7.1 Умов;

12.7.3. без письмового дозволу Орендодавця передав Майно, його частину у користування іншій особі, крім випадків, коли Орендар передав Майно в суборенду на підставі пункту 8.1 цього договору і надав Орендодавцю копію договору суборенди для його оприлюднення в електронній торговій системі;

12.7.4. уклав договір суборенди з особами, які не відповідають вимогам статті 4 Закону;

12.7.5. перешкоджає представникам Орендодавця здійснювати контроль за використанням Майна, виконанням умов цього договору;

12.7.6. порушує додаткові умови оренди, зазначені у пункті 14 Умов;

12.7.7. істотно порушує умови охоронного договору, укладеного стосовно Майна, і копія якого є додатком до цього договору або передана Орендарю відповідно до вимог частини восьмої статті 6 Закону;

12.7.8. відмовився внести зміни до цього договору у разі виникнення підстав, передбачених пунктом 3.7 цього договору.

12.8. Про наявність однієї з підстав для дострокового припинення договору з ініціативи Орендодавця, передбачених пунктом 12.7 цього договору, Орендавець повідомляє Орендареві та іншій стороні договору листом. У листі повинен міститись опис порушення і вимогу про його усунення в строк не менш як 15 та не більш як 30 робочих днів з дати реєстрації листа (у строк п'яти робочих днів, якщо порушення стосується прострочення сплати орендної плати або перешкоджання у здійсненні Орендавець контролю за використанням Майна). Лист пересилається на адресу електронної пошти Орендаря і поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна.

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

Договір вважається припиненим на п'ятий робочий день після надіслання Орендавець Орендарю листа про дострокове припинення цього договору. Орендавець надсилає Орендарю лист про дострокове припинення цього договору електронною поштою, а також поштовим відправленням із повідомленням про вручення і описом вкладення за адресою місцезнаходження Орендаря, а також за адресою орендованого Майна. Дата дострокового припинення цього договору на вимогу Орендодавця встановлюється на підставі штампеля поштового відділення на поштовому відправленні Орендодавця.

12.9. Цей договір може бути достроково припинений на вимогу Орендаря, якщо:

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

12.9.2. протягом двох місяців після підписання акту приймання-передачі Орендар не матиме можливості використовувати об'єкт або приступити до виконання ремонтних робіт на об'єкті через відсутність на об'єкті можливості підключення до комунальних послуг, або відмови Орендодавця укласти із Орендарем договір про відшкодування витрат Орендодавця на утримання орендованого Майна та надання комунальних послуг Орендарю, або відмови постачальників відповідних комунальних послуг укласти із Орендарем договори на постачання таких послуг протягом одного місяця з моменту звернення Орендаря (за умови, що Орендар звернувся до таких постачальників послуг не пізніше ніж протягом одного місяця після підписання акту приймання-передачі Майна).

12.10. Про виявлення обставин, які дають право Орендарю на припинення договору відповідно до пункту 12.9 цього договору, Орендар повинен повідомити Орендодавцю із наданням відповідних доказів протягом трьох робочих днів після закінчення строків, передбачених пунктом 12.9 договору. Якщо протягом 30 днів з моменту отримання повідомлення Орендаря зауваження Орендаря не будуть усунені, Орендар надсилає Орендодавцю вимогу про дострокове припинення цього договору і вимогу про повернення забезпечувального депозиту і сплачених сум орендної плати. Вимоги Орендаря, заявлені після закінчення строків, встановлених цим пунктом договору, задоволенню не підлягають.

Договір вважається припиненим на десятий робочий день після надіслання Орендарем Орендодавцю вимоги про дострокове припинення цього договору, крім випадків, коли Орендодавець надав Орендарю обґрунтовані зауваження щодо обставин, викладених у повідомленні Орендаря. Спори щодо обґрунтованості цих зауважень вирішуються судом.

За відсутності зауважень Орендодавця, передбачених абзацом другим цього пункту:

Орендодавець повертає Орендарю відповідну частину орендної плати, сплаченої Орендарем, протягом десяти календарних днів з моменту отримання вимоги Орендаря і підписання Орендарем акту повернення Майна з оренди;

Орендодавець повертає сплачений Орендарем забезпечувальний депозит протягом десяти календарних днів з моменту отримання вимоги Орендаря і підписання Орендарем акту повернення Майна з оренди. Повернення орендної плати, що була надміру сплачена Орендарем до бюджету, здійснюється у порядку, визначеному законодавством.

12.11. У разі припинення договору:

поліпшення орендованого Майна, здійснені Орендарем за рахунок власних коштів за згодою осіб, визначених у пункті 5.1 цього договору, які можна відокремити від орендованого Майна, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря, а поліпшення, які не можна відокремити без шкоди для майна, є власністю Хмельницької міської територіальної громади;

поліпшення Майна, зроблені Орендарем без згоди осіб, визначених у пункті 5.1 цього договору, які не можна відокремити без шкоди для Майна, є власністю Хмельницької міської територіальної громади та їх вартість компенсації не підлягає.

12.12. Майно вважається поверненим Орендодавцю з моменту підписання Орендарем акту повернення з оренди орендованого Майна.

13. Інше

13.1 Орендар письмово повідомляє іншій стороні договору протягом п'яти робочих днів з дати внесення змін у його найменуванні, місцезнаходженні, банківських реквізитах і контактних даних. Орендодавець повідомляє Орендареві про відповідні зміни письмово або на адресу електронної пошти.

13.2. Якщо цей договір підлягає нотаріальному посвідченню, витрати на таке посвідчення несе Орендар.

13.3. Якщо протягом строку дії договору відбувається зміна Орендодавця Майна, новий Орендодавець стає стороною такого договору шляхом складення акту про заміну сторони у договорі оренди комунального майна (далі - акт про заміну сторони). Акт про заміну сторони підписується попереднім і новим Орендодавцем та в той же день надсилається Орендарю листом (цінним з описом). Акт про заміну сторони складається у трьох оригінальних примірниках. Новий Орендодавець зобов'язаний (протягом п'яти робочих днів від дати його надсилання Орендарю) опублікувати зазначений акт в електронній торговій системі. Орендодавець за цим договором вважається заміненим з моменту опублікування акту про заміну сторін в електронній торговій системі.

У разі коли договір нотаріально посвідчено, то підписи посадових осіб попереднього і нового орендодавців на акті про заміну сторони підлягають нотаріальному посвідченню.

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

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

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

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

13.5. Цей Договір укладено у двох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу, по одному для Орендаря та Орендодавця

Підписи сторін

Від Орендаря:

Від Орендодавця/

балансоутримувача:

Порядок розподілу орендної плати.

1. Плата за оренду єдиних майнових комплексів комунальних підприємств, їхніх відокремлених структурних підрозділів, спрямовується орендарем в повному обсязі до бюджету Хмельницької міської територіальної громади.

2. Орендна плата за оренду нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна надходить на рахунок балансоутримувача майна.

3. Комунальні підприємства Хмельницької міської ради, що мають статус прибуткових, перераховують 50 відсотків отриманої орендної плати до бюджету Хмельницької міської територіальної громади, а решта 50 відсотків – залишається у розпорядженні комунальних підприємств та використовується на утримання та ремонт відповідного майна.

4. Бюджетні установи Хмельницької міської ради залишають 100 відсотків отриманої орендної плати у своєму розпорядженні та спрямовують на видатки, визначені Бюджетним кодексом України.

5. Управління житлово-комунального господарства та комунальної власності Хмельницької міської ради перераховує 100 відсотків отриманої орендної плати до бюджету Хмельницької міської територіальної громади.

6. Орендна плата за оренду комунального майна, яке перебуває на балансі комунального підприємства, що має статус неприбуткового, не підлягає розподіленню, і використовується на фінансування видатків, визначених установчим документом неприбуткового підприємства.

7. Орендна плата за оренду комунального майна, яке перебуває на балансі комунальних закладів культури Хмельницької міської ради, залишається в повному обсязі у розпорядженні балансоутримувачів.

8. Орендна плата, отримана від оренди іншого окремого індивідуально визначеного майна (крім нерухомого) підприємств, установ, організацій, закладів, спрямовується в повному обсязі балансоутримувачу цього майна.

9. Балансоутримувачі комунального майна, переданого в оренду, щомісячно до 20 числа місяця, наступного за звітним, перераховують до бюджету Хмельницької міської територіальної громади, визначену частину орендної плати та надають письмову інформацію про фактично отриману орендну плату за звітний місяць до відповідного виконавчого органу Хмельницької міської ради, який координує діяльність орендодавця.

10. Балансоутримувачі комунального майна, яке здане в оренду, несуть відповідальність за нарахування, вчасне перерахування частини орендної плати до бюджету Хмельницької міської територіальної громади, а також

здійснюють оперативне реагування на несвоєчасну сплату орендної плати орендарями.

11. Балансоутримувачі зобов'язані надавати фінансовому управлінню міської ради та виконавчим органам міської ради, яким вони підпорядковані, будь-яку інформацію щодо оренди комунального майна.

Секретар міської ради

Павло КРЕПКИЙ

МЕТОДИКА
розрахунку орендної плати за комунальне майно
Хмельницької міської територіальної громади

1. Методика розрахунку орендної плати за комунальне майно Хмельницької міської територіальної громади (надалі - Методика) розроблена відповідно до частини другої статті 17 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», з урахуванням Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, постанови Кабінету Міністрів України від 28.04.2021р. №630 «Деякі питання розрахунку орендної плати за державне майно».

2. Ця Методика визначає механізм визначення розміру плати за оренду об'єктів, визначених частиною першою статті 3 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (надалі - Закон).

3. При визначенні розміру плати за оренду комунального майна, що належить Хмельницькій міській територіальній громаді, використовуються орендні ставки, що затверджені Кабінетом Міністрів України і є чинними на час укладення чи продовження договору оренди.

4. До плати за оренду комунального майна не включаються витрати на утримання орендованого майна та плата за послуги, які відповідно до укладеного договору зобов'язуються надавати орендарю балансоутримувач, а також витрати балансоутримувача на оплату за користування земельною ділянкою.

5. Відшкодування витрат балансоутримувача на утримання орендованого майна (у тому числі місць загального користування та прибудинкової території) та надання комунальних послуг орендарю, компенсація витрат балансоутримувача за користування земельною ділянкою здійснюється відповідно до окремих угод, укладених між балансоутримувачем та орендарем.

6. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна орендарями, зазначеними у пункті 13 цієї Методики) та іншого окремого індивідуально визначеного майна розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$O_{\text{р}} = \frac{B_{\text{п}} \times C_{\text{ор}}}{100},$$

e	O_{рл}	- розмір річної орендної плати, гривень;
	B_п	- вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки (без урахування податку на додану вартість),

		гривень;
	С _{ор}	- орендна ставка, затверджена Кабінетом Міністрів України або визначена у пунктах 18, 19 цієї Методики

7. Розмір орендної плати за базовий місяць оренди нерухомого та іншого окремого індивідуально визначеного майна визначається за формулою:

$$O_{\text{ор.міс}} = \frac{O_{\text{ор}}}{12},$$

де	O _{пл.міс.}	- розмір місячної орендної плати, гривень.
----	----------------------	--------------------------------------------

У разі коли між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акту приймання-передачі майна минуло більше ніж один повний календарний місяць, 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.

8. Розмір добової орендної плати розраховується на основі розміру місячної орендної плати з розрахунку кількості днів у місяці фактичного користування за формулою:

$$O_{\text{ор.доб}} = \frac{O_{\text{ор}}}{12 \times X},$$

де	O _{пл.доб.}	- розмір добової орендної плати, гривень;
	X	- кількість днів у місяці фактичного користування.

9. Розмір погодинної орендної плати за об'єкт оренди розраховується на основі розміру добової орендної плати із розрахунку 24 години на добу за формулою:

$$O_{\text{ор.год}} = \frac{O_{\text{ор}}}{12 \times X \times 24},$$

де	O _{пл.год.}	- розмір погодинної орендної плати;
	X	- кількість днів у місяці фактичного користування.

У разі коли погодинна орендна плата припадає на вихідний або святковий день, у такі дні орендна плата нараховується за повну добу.

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

$$O_{\text{р.з}} = \frac{(B_{\text{оз}} + B_{\text{им}}) \times C_{\text{ор.з}}}{100}$$

де	O _{р.з}	- розмір річної орендної плати за єдині майнові комплекси, їх відокремлені структурні підрозділи, гривень;
	B _{оз}	- вартість основних засобів за незалежною оцінкою на дату оцінки об'єкта оренди (без урахування податку на додану вартість), гривень;
	B _{им}	- вартість нематеріальних активів за незалежною оцінкою на дату оцінки об'єкта оренди (без урахування податку на додану вартість), гривень;
	C _{ор.з}	- орендна ставка за використання об'єкта оренди, затверджена Кабінетом Міністрів України

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

$$O_{\text{р.міс}} = \frac{O_{\text{р.з}}}{12}$$

де	O _{р.міс}	- розмір місячної орендної плати, визначений за цією Методикою, гривень.
----	--------------------	--------------------------------------------------------------------------

Форма розрахунку орендної плати за базовий місяць наведена у додатку до Методики.

Якщо між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акту приймання-передачі майна минуло більше ніж один повний календарний місяць, 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.

12. Результати незалежної оцінки майна чинні протягом 12 місяців від дати оцінки, якщо інший строк не передбачено у звіті про оцінку майна.

13. Річна орендна плата за оренду нерухомого майна у розмірі 1 гривні встановлюється таким орендарям:

13.1 - комунальним установам, засновником яких є Хмельницька міська рада та які утримуються за рахунок коштів бюджету Хмельницької міської територіальної громади;

13.2. комунальним некомерційним підприємствам, засновником яких є Хмельницька міська рада;

13.3. - обслуговуючим кооперативам, що створені для забезпечення життєдіяльності мешканців населених пунктів Хмельницької міської територіальної громади».

14. Розмір плати за оренду комунального нерухомого майна бюджетними установами, діяльність яких фінансується за рахунок державного бюджету різних рівнів, становить 1 грн. за 1 кв.м в місяць.

15. Розмір орендної плати за оренду комунального нерухомого майна об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків складає 1 грн. в місяць.

16. Орендна плата за інше окреме індивідуально визначене майно для орендарів, зазначених у підпунктах 13.1, 13.2, 13.3 становить 1 грн. в рік за оренду одиниці майна.

17. Використання комунального майна для проведення загальноміських, районних, обласних, державних спортивно-масових заходів із різних видів спорту, внесених до календарного плану проведення фізкультурно-оздоровчих та спортивних заходів на території населених пунктів Хмельницької міської територіальної громади, затвердженого розпорядженням міського голови, здійснюється на безоплатній основі.

18. Розмір річної орендної плати у разі оренди іншого окремого індивідуально визначеного майна (крім транспортних засобів) встановлюється на рівні 12 відсотків вартості об'єкта оренди.

19. Розмір річної орендної плати у разі оренди транспортних засобів встановлюється на рівні 10 відсотків вартості об'єкта оренди.

20. Розмір місячної орендної плати у розмірі 1 гривні за 1 кв. метр занедбаної пам'ятки архітектури встановлюється кваліфікованій особі, визначеній пунктом 183 Порядку, на підставі рішення орендодавця, прийнятого відповідно до пункту 191 Порядку, орендарям, які отримали таку пам'ятку в довгострокову пільгову оренду відповідно до пунктів 183-191 Порядку.

21. Якщо орендна плата визначена на підставі цієї Методики (крім пункту 13 Методики) або абзацу четвертого частини сьомої статті 18 Закону (орендна плата за базовий місяць) і при цьому між датою визначення орендної плати за базовий місяць і датою підписання акту приймання-передачі минуло більше ніж один повний календарний місяць, 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.

22. Якщо орендна плата визначена за результатами 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 сплачувалася у попередньому році, на середньорічний індекс інфляції такого року.

23. Орендна плата, встановлена відповідно до пункту 13 цієї Методики, не підлягає коригуванню на індекс інфляції.

Додаток до Методики розрахунку орендної плати
ЗАТВЕРДЖЕНО
Уповноважена особа орендодавця

_____ 20__ року

МП (у разі наявності)

РОЗРАХУНОК орендної плати за базовий місяць

Майно перебуває на балансі

_____ (найменування балансоутримувача)

Порядковий номер	Назва та місцезнаходження об'єкта оренди	Площа об'єкта оренди, кв. метрів	Вартість об'єкта оренди за незалежною оцінкою на _____ 20__ року	Орендна ставка*, відсотків	Орендна плата за базовий місяць	
					назва місяця, рік	орендна плата без урахування податку и додану вартість** гривень

* Орендна ставка, затверджена Кабінетом Міністрів України

** Оподаткування орендної плати здійснюється відповідно до вимог законодавства.

Уповноважена особа орендаря

_____ (підпис)

_____ (прізвище, ім'я, по батькові за наявності)

МП (у разі наявності)

Секретар міської ради

Павло КРЕПКИЙ

ПОРЯДОК
виконання контрольних функцій у сфері оренди комунального майна
Хмельницької міської територіальної громади
(надалі - Порядок)

1. Порядок розроблений відповідно до статті 26 Закону України «Про оренду державного та комунального майна».
2. Цей Порядок встановлює механізм організації та здійснення контролю за виконанням умов договорів оренди та за використанням орендованого комунального майна.
3. Контроль за виконанням умов договорів оренди єдиних майнових комплексів та використанням єдиних майнових комплексів здійснюють орендодавці із залученням представників Хмельницької міської ради.
4. Контроль за виконанням умов договорів оренди нерухомого та рухомого майна здійснюють орендодавці із залученням представників виконавчих органів міської ради, яким підпорядковані орендодавці.
5. Контроль за використанням орендованого нерухомого та рухомого майна здійснюють орендодавці.
6. Орендар на вимогу орендодавця зобов'язаний забезпечити доступ на об'єкт оренди.
7. Своєчасність та повноту надходження плати за оренду комунального майна контролює орендодавець.
8. Контроль за надходженням частини плати за оренду комунального майна, визначеної Порядком розподілу орендної плати (Додаток 3), до бюджету Хмельницької міської територіальної громади здійснюється відповідним виконавчим органом міської ради, який координує діяльність орендодавця.
9. Орендодавець щомісячно до 20 числа місяця, наступного за звітним, подає до відповідного виконавчого органу Хмельницької міської ради, який координує діяльність орендодавця, письмову інформацію довільної форми про надходження плати за оренду комунального майна до орендодавця за звітний місяць, про суму коштів, що підлягає перерахуванню та про суму коштів, що фактично перерахована до бюджету Хмельницької міської територіальної громади.
10. Фінансове управління Хмельницької міської ради до 05 числа місяця наступного за звітним надає виконавчим органам міської ради, які координують діяльність орендодавців, інформацію про фактичне надходження коштів від оренди комунального майна до бюджету Хмельницької територіальної громади.

11. За ініціативи орендодавця або уповноваженого органу управління може проводитися комплексний контроль об'єкта оренди.

12. Орендодавець своїм розпорядчим документом створює комісію з проведення комплексного контролю об'єкта оренди, до складу якої можуть залучатися представники міської ради, структурних підрозділів міської ради та орендодавця.

13. За результатами здійснення комплексного контролю орендодавець складає звіт у довільній формі по одному примірнику для кожної із залучених до контролю сторін. Звіт підписується учасниками контролю.

14. У разі відмови орендаря отримати свій примірник звіту, він надсилається орендодавцем на поштову адресу орендаря, вказану у договорі.

15. До звіту додаються копії документів, завірені відповідно до вимог чинного законодавства, які підтверджують стан виконання умов договору оренди та використання орендованого майна.

16. У разі виявлення порушення умов договору оренди або використання орендованого майна орендар має вжити заходів щодо їх усунення протягом 30 днів від дати отримання орендарем відповідного повідомлення.

17. Днем отримання орендарем повідомлення про наявність порушень вважається:

1) день вручення повідомлення орендарю особисто;

2) день отримання орендарем відповідного поштового відправлення;

3) день надсилання орендарю відповідного поштового відправлення – у випадку ухилення орендаря від отримання відповідного повідомлення, надісланого за адресою, вказаною в договорі оренди. Ухиленням вважається неотримання відповідного поштового відправлення орендарем (його уповноваженим представником) у строк, встановлений законодавством у сфері поштового зв'язку.

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

19. У разі недопущення на об'єкт оренди комісії з проведення комплексного контролю об'єкта оренди, цей факт підтверджується актом про недопуск. Акт складається у двох примірниках, один з яких надсилається орендарю.

Секретар міської ради

Павло КРЕПКИЙ

**Порядок
прийняття рішень про надання згоди на здійснення невід'ємних
поліпшень комунального майна Хмільницької міської територіальної
громади
(надалі - Порядок)**

1. Порядок розроблений відповідно до статті 21 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» (надалі - Закон) з урахуванням положень Порядку передачі в оренду державного та комунального майна (надалі – Порядок передачі майна в оренду), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 року №483 «Деякі питання оренди державного та комунального майна», частини 2 статті 18 Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна».

2. Цим Порядком визначається процедура надання орендарю згоди на здійснення за рахунок власних коштів орендаря невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна.

3. У разі оренди єдиного майнового комплексу підприємства, його відокремленого структурного підрозділу згоду на здійснення невід'ємних поліпшень орендар отримує на підставі рішення Хмільницької міської ради за наявності письмової згоди орендодавця.

4. У разі оренди нерухомого майна згоду на здійснення невід'ємних поліпшень орендар отримує на підставі рішення виконавчого комітету Хмільницької міської ради за наявності письмової згоди орендодавця.

5. Орендар може звернутися до орендодавця з клопотанням про отримання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень, якщо:

- орендар отримав майно в оренду за результатами проведення аукціону або конкурсу;
- за розрахунками орендаря, підтвердженими висновком будівельної експертизи, його прогнозовані витрати на ремонт об'єкта оренди, за винятком його витрат на виконання ремонтних робіт, що були зараховані згідно з пунктами 154- 156 Порядку передачі майна в оренду, становитимуть не менш як 25 відсотків ринкової вартості об'єкта оренди, визначеної суб'єктом оціночної діяльності станом на будь-яку дату поточного року;
- орендар не допускає порушень договору оренди.

6. Для розгляду питання про надання згоди орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна орендар подає орендодавцю заяву, в якій обов'язково вказує мету проведення невід'ємних поліпшень.

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

8. Для підготовки проекту рішення про надання згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендодавець здійснює огляд об'єкта оренди та складає акт візуального обстеження, в якому зазначається опис стану об'єкта оренди. До акту додаються фотографічні зображення об'єкта оренди.

9. Проект рішення про надання згоди чи про відмову у наданні згоди на здійснення невід'ємних поліпшень комунального майна розробляє виконавчий орган Хмельницької міської ради, якому підпорядкований орендодавець.

10. Контроль за підготовкою проекту такого рішення покладається на заступників міського голови з питань діяльності виконавчих органів міської ради відповідно до розподілу обов'язків.

11. Контроль за здійсненням невід'ємних поліпшень орендованого майна здійснюється орендодавцем із залученням представників управління містобудування та архітектури міської ради, виконавчого органу міської ради, якому підпорядкований орендодавець.

Секретар міської ради

Павло КРЕПКИЙ

Особливості передачі в оренду комунального майна.

1. Передача в оренду єдиних майнових комплексів підприємств здійснюється на підставі рішення Хмельницької міської ради.

2. Передача в оренду нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень, а також їх окремих частин), іншого окремого індивідуально визначеного майна здійснюється на підставі рішення виконавчого комітету Хмельницької міської ради.

3. Орендодавцем комунального майна, що належить Хмельницькій міській територіальній громаді, в особі Хмельницької міської ради, є балансоутримувач такого майна.

4. Для цілей застосування частини другої статті 18 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» визначається Додатковий перелік підприємств, установ, організацій, що надають соціально важливі послуги населенню Хмельницької міської територіальної громади, це:

- комунальні підприємства, організації, установи, заклади, засновником яких є Хмельницька міська рада;

- обслуговуючі кооперативи, що створені для забезпечення життєдіяльності мешканців населених пунктів Хмельницької міської територіальної громади;

- громадські об'єднання, що створені та діють на території м. Хмельника та Хмельницького району: ветеранів України, ветеранів війни в Афганістані, учасників ліквідації Чорнобильської катастрофи, учасників АТО/ООС, спілки поляків, громадські об'єднання, діяльність яких спрямована на захист прав осіб з інвалідністю, на захист осіб, які потребують реабілітації, надавачі соціальних послуг, які включені до Реєстру надавачів та отримувачів соціальних послуг, відповідно до Закону України "Про соціальні послуги".

Секретар міської ради

Павло КРЕПКИЙ

Аналіз регуляторного впливу проєкту рішення Хмельницької міської ради «Про затвердження нормативних документів з питань оренди комунального майна»

Аналіз регуляторного впливу проєкту рішення Хмельницької міської ради «Про затвердження нормативних документів з питань оренди комунального майна» підготовлений відповідно до вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004р. №308 (зі змінами).

1. Визначення проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом регулювання орендних відносин.

Оренда майна є одним із підходів до ефективного використання комунального майна Хмельницької міської територіальної громади. Разом із цим, це – джерело надходження коштів на рахунки балансоутримувачів та до загального фонду міського бюджету.

У зв'язку із введенням в дію нового Закону України «Про оренду державного і комунального майна» (надалі - Закон), Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2021 року №483 (надалі - Порядок передачі майна в оренду) кардинально змінюється процедура передачі майна в оренду, продовження договорів оренди, а саме - проведення цих процедур через електронний аукціон з використанням електронної торгової системи «Прозорро.Продажі».

Закон передбачає можливість для представницьких органів місцевого самоврядування самостійно розробляти та затверджувати нормативні акти з питань оренди комунального майна з метою врахування особливостей передачі в оренду комунального майна, що належить територіальній громаді. Зокрема, Законом передбачено можливість затвердження міською радою таких нормативних документів: Примірний договір оренди, Методики розрахунку орендної плати, Порядку розподілу орендної плати, Порядку виконання контрольних функцій у сфері оренди комунального майна, Порядку прийняття рішень про надання згоди на здійснення невідесних поліпшень комунального майна.

З метою врегулювання правових відносин у сфері оренди комунального майна, приведення їх у відповідність до зміненого законодавства розроблений проєкт рішення Хмельницької міської ради «Про затвердження нормативних документів з питань оренди комунального майна».

Відповідно до цього проєкту рішення передбачається затвердити Примірний договір оренди нерухомого або іншого окремого індивідуально визначеного майна, що належить до комунальної власності Хмельницької

міської територіальної громади, Порядок розподілу орендної плати, Методику розрахунку орендної плати за комунальне майно Хмельницької міської територіальної громади, Порядок виконання контрольних функцій у сфері оренди комунального майна Хмельницької міської територіальної громади, Порядок прийняття рішень про надання згоди на здійснення невідомих поліпшень комунального майна Хмельницької міської територіальної громади.

Отже, передача об'єктів комунальної власності на конкурсних засадах, способом проведення електронного аукціону з надання майна в оренду через електронну торгову систему забезпечить високий рівень відкритості, доступності інформації щодо проведення процедур передачі комунального майна в оренду, виключить корупційні ризики при передачі комунального майна в оренду, забезпечить високий рівень довіри до органів місцевого самоврядування, як до суб'єкта господарсько-правових відносин.

Проблемою, яку передбачається розв'язати, є необхідність вдосконалення процедури надання в оренду комунального майна Хмельницької міської територіальної громади відповідно до вимог чинного законодавства.

Основні групи (підгрупи), на які проблема справляє вплив:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	---
Міська рада	+	---
Суб'єкти господарювання (орендарі)	+	---

2. Цілі регулювання.

Шляхом регулювання пропонується удосконалити процедуру надання в оренду комунального майна Хмельницької міської територіальної громади в межах повноважень та у спосіб, що передбачені законами України.

Головною ціллю прийняття запропонованого проєкту рішення є врегулювання правових відносин у сфері оренди комунального майна, приведення їх у відповідність до зміненого законодавства, прозорість процедури передачі в оренду майна комунальної власності Хмельницької міської територіальної громади, збільшення надходжень до міського бюджету від оренди, підвищення ефективності використання комунального майна.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення визначених цілей.

1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1. Збереження існуючої ситуації	1. Відсутність правового регулювання орендних відносин на місцевому рівні та не врахування особливостей оренди комунального майна в межах, дозволених новим Законом України «Про

	оренду державного та комунального майна».
Альтернатива 2. Прийняття проєкту рішення «Про затвердження нормативних документів з питань оренди комунального майна»	<p>1. Забезпечить правове регулювання орендних відносин на місцевому рівні з врахуванням особливостей оренди комунального майна та в межах, дозволених Законом. Відповідно до положень нового Закону України «Про оренду державного та комунального майна» будуть прийняті нормативні документи з питань оренди комунального майна Хмельницької міської територіальної громади.</p> <p>2. Прийняття запропонованих нормативних документів дасть змогу реалізувати норми нового Закону України «Про оренду державного та комунального майна» з врахуванням особливостей оренди комунального майна та в межах, дозволених цим Законом, а саме: передавати в оренду об'єкти комунальної власності Хмельницької міської територіальної громади на конкурентних засадах способом проведення електронного аукціону (в тому числі електронного аукціону щодо продовження договору оренди).</p> <p>3. Дасть змогу врахувати інтереси Хмельницької міської територіальної громади щодо збільшення доходів від оренди комунального майна за рахунок підвищення орендної плати за результатами проведення електронних аукціонів.</p> <p>4. Забезпечить високий рівень відкритості, доступності інформації щодо проведення процедур передачі комунального майна в оренду, виключить корупційні ризики при передачі комунального майна в оренду, забезпечить високий рівень довіри до органів місцевого самоврядування як до суб'єкта господарсько-правових відносин.</p>

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей
Оцінка впливу на сферу інтересів Хмельницької міської територіальної громади в особі Хмельницької міської ради

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Не передбачаються	Не передбачаються

Альтернатива 2	Підвищення ефективності використання комунального майна Хмільницької міської територіальної громади, збільшення надходження коштів до міського бюджету	Витрати робочого часу спеціалістів на підготовку регуляторного акту, витрати на публікації в газеті
----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Не передбачаються	Залишається низький попит на оренду комунального майна, що не сприяє збільшенню надходжень до міського бюджету
Альтернатива 2	Відкритість, доступність щодо проведення процедур передачі комунального майна в оренду	Не передбачаються

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі		Мікро	Разом
			юридичні особи	фізичні особи		
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	0	11	229	1836	-	2076
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	0	0,53	11,03	88,44	-	100,0

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Не передбачаються	Плата за оренду комунального

		майна
Альтернатива 2	Спрощення процедури передачі в оренду комунального майна Хмельницької міської територіальної громади, прискорення укладення договорів оренди.	Плата за оренду комунального майна

Витрати

на одного суб'єкта господарювання, які виникають внаслідок дії регуляторного акту

Витрати	За перший рік	За три роки
Витрати на здійснення незалежної оцінки майна, гривень	*	*

* *Визначити неможливо, оскільки суб'єкти оціночної діяльності діють за договірними відносинами*

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, грн.
Альтернатива 1	X
Альтернатива 2	X

4. Вибір найбільш оптимального та альтернативного способу досягнення цілей.

Прийняття регуляторного акту – проекту рішення «Про затвердження нормативних документів з питань оренди комунального майна» є найбільш оптимальним способом розв'язання вищезазначеної проблеми, що відповідає потребам та забезпечує поступове досягнення встановлених цілей.

Обраний спосіб відповідає чинному законодавству України, зокрема, статтям 26 та 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», іншим нормативно-правовим актам.

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала

Альтернатива 1	1	Оскільки визначена проблема продовжує існувати і не може бути розв'язана
Альтернатива 2	4	Оптимальний варіант збалансування інтересів Хмельницької міської територіальної громади в особі Хмельницької міської ради, громадян та суб'єктів господарювання

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Альтернатива 1	Не передбачаються	Зменшення ефективності використання комунального майна Хмельницької міської територіальної громади	Визначена проблема продовжує існувати і не може бути розв'язана, не в повному обсязі враховує інтереси кожної із сторін
Альтернатива 2	Забезпечено баланс інтересів Хмельницької міської територіальної громади та суб'єктів господарювання (орендарів)	Не передбачаються	Досягнення цілі прийняття регуляторного акту, а також реалізація належним чином владних повноважень, оптимальне врахування інтересів кожної із сторін

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акту
Альтернатива 1	Аргументи для переваги відсутні	Відсутні.
Альтернатива 2	Причини для відмови відсутні. Обрана альтернатива є найбільш раціональним варіантом врахування інтересів всіх основних груп, на яких проблема справляє вплив.	У разі зміни зовнішніх факторів відповідний регуляторний акт може бути переглянутий

Обраний спосіб відповідає вимогам діючого законодавства та дозволить впорядкувати правові відносини між Хмельницькою міською територіальною громадою в особі Хмельницької міської ради, орендодавцями та орендарями комунального майна із врахуванням інтересів всіх основних груп, на яких проблема справляє вплив. Прийняття запропонованого проєкту рішення «Про затвердження нормативних документів з питань оренди комунального майна» забезпечить досягнення встановлених цілей.

5. Механізм та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми.

Для розв'язання проблеми пропонується прийняття запропонованого проєкту регуляторного акту, який передбачає затвердження нормативних документів з питань оренди комунального майна для врегулювання орендних відносин, що виникають при передачі в оренду комунального майна Хмельницької міської територіальної громади.

Зазначеним проєктом регуляторного акту передбачається удосконалення процедури передачі комунального майна в оренду, підвищення ефективності його використання.

Відповідно до вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» проєкт регуляторного акту «Про затвердження нормативних документів з питань оренди комунального майна» та аналіз регуляторного впливу розміщуються на офіційному вебсайті Хмельницької міської ради в розділі «Регуляторна діяльність» та в черговому номері обласної газети «Вінниччина» для обговорення та отримання пропозицій та зауважень від зацікавлених фізичних та юридичних осіб протягом одного місяця.

6. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги

Виконання вимог запропонованого проєкту регуляторного акту не потребує додаткових витрат з бюджету Хмельницької міської територіальної громади.

7. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Термін дії регуляторного акту не обмежений у часі.

Зміна терміну дії акта можлива в разі зміни правових актів, на вимогах яких базується проєкт.

Регуляторний акт набирає чинності з моменту його прийняття.

8. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Показники результативності регуляторного акта передбачається визначити за наступними критеріями:

- кількість укладених договорів оренди;
- розмір надходжень до міського бюджету.

9. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися ватись Управлінням житлово-комунального господарства та комунальної власності Хмельницької міської ради.

Базове відстеження результативності буде проведено до дня набрання чинності запропонованого регуляторного акта, повторне відстеження – через рік з дня набрання чинності, але не пізніше двох років з дня набрання чинності регуляторного акта, за результатами якого можна здійснювати порівняння показників базового та повторного відстеження.

Періодичне відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися раз на кожні три роки, починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акта.

Для проведення відстеження залучатимуться суб'єкти господарювання, які задіяні у реалізації регуляторного акта.

**Начальник Управління
житлово-комунального господарства
та комунальної власності
Хмельницької міської ради**

Інна Литвиненко