



ДНІПРОПЕТРОВСЬКА МІСЬКА РАДА
VI СКЛИКАННЯ
СЕСІЯ
РІШЕННЯ

29.02.12

№ 3/21

Про затвердження Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального нерухомого майна

Міська рада відзначає таке.

Дніпропетровською міською радою було прийнято рішення від 21.03.07 № 41/11 „Про оренду нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста”, до якого згідно з вимогами чинного законодавства міською радою було внесено зміни та доповнення.

З метою удосконалення відносин, пов'язаних з орендою нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста, нормативного регулювання та удосконалення Методики розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального нерухомого майна, застосування орендних ставок за використання комунального нерухомого майна, відповідно до листа департаменту корпоративних прав та правового забезпечення Дніпропетровської міської ради від 28.11.11 вх. № 8/6168, враховуючи методологічні засади, визначені Постановою Кабінету Міністрів України від 04.10.95 № 786 „Про Методику розрахунку орендної плати за державне майно та пропорції її розподілу”, із змінами, керуючись законами України „Про оренду державного та комунального майна”, „Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності” і „Про місцеве самоврядування в Україні”, міська рада

В И Р І Ш И Л А :

1. Затвердити Методику розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального нерухомого майна (додаток).
2. Визнати, що договори оренди комунального нерухомого майна, укладені до прийняття цього рішення, є дійсними.

3. Використовувати при проведенні конкурсів на право оренди комунального нерухомого майна орендні ставки (п. 1 цього рішення) і застосовувати їх як стартові (початкові). Також за результатами конкурсу може бути передбачено більший розмір орендної ставки (плати).

4. Викласти Типовий договір оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста у новій редакції (додається).

5. Вважати такими, що втратили чинність:

5.1. Рішення міської ради від 27.06.07 № 21/16 „Про внесення доповнень до рішення міської ради від 21.03.07 № 41/11 „Про оренду нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста”.

5.2. Рішення міської ради від 25.07.07 № 12/17 „Про внесення змін та доповнень до рішення міської ради від 21.03.07 № 41/11 „Про оренду нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста”.

5.3. Пункт 1.3 рішення міської ради від 26.03.08 № 43/30 „Про внесення змін та доповнень до рішення міської ради від 21.03.07 № 41/11 „Про оренду нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста”, із змінами та доповненнями”.

5.4. Рішення міської ради від 27.05.09 № 25/46 „Про орендні ставки за використання комунального нерухомого майна”.

5.5 Рішення міської ради від 24.02.10 № 13/55 „Про внесення змін до рішення міської ради від 27.05.09 № 25/46 „Про орендні ставки за використання комунального нерухомого майна”.

5.6. Рішення міської ради від 24.02.10 № 34/55 „Про застосування орендних ставок за використання комунального нерухомого майна у розмірі 45 відсотків встановленого обсягу”.

6. Оприлюднити це рішення у встановленому порядку.

7. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань комунальної власності (Гуфман Г.Л.) та першого заступника міського голови Крупського А.Ф.

Міський голова



І.І. Куліченко

МЕТОДИКА
розрахунку і порядку використання плати
за оренду комунального нерухомого майна

1. Методику розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального нерухомого майна (надалі – Методика) розроблено з метою створення єдиного організаційно-економічного механізму справляння плати за оренду нерухомого майна комунальних підприємств, організацій, установ, закладів, підприємств інших форм власності, на балансі яких перебувають об'єкти нерухомості, що належать до комунальної власності територіальної громади міста, а також комунального нерухомого майна, що не ввійшло до статутного фонду господарського товариства, але перебуває на балансі товариства.

2. Згідно з Методикою розраховується розмір орендної плати.

3. Розмір орендної плати встановлюється договором оренди між орендодавцем та орендарем.

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

5. Орендна плата за цією Методикою розраховується у такій послідовності: визначається розмір річної орендної плати. На основі розміру річної орендної плати встановлюється розмір орендної плати за базовий місяць розрахунку орендної плати - останній місяць, за який визначено індекс інфляції, яка фіксується у договорі оренди. З урахуванням розміру орендної плати за базовий місяць оренди розраховується розмір орендної плати за перший та наступні місяці оренди.

6. У разі, коли термін оренди менший чи більший за одну добу або за один місяць, то на основі розміру місячної орендної плати розраховується добова, а у разі необхідності - на основі розміру добової орендної плати розраховується погодинна орендна плата.

6.1. У разі, коли майно орендується щоденно на термін, менший за 6 годин, розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$\text{Опл} = \text{Вп} \times \text{Сор} \times \text{Чд} / 8,$$

де Опл - річна орендна плата, грн.; Вп - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.; Сор - орендна ставка, визначена згідно з додатком до Методики; Чд - час оренди за день.

6.2. У разі, коли майно орендується менше, ніж 4 дні за тиждень протягом місяця або більшого терміну оренди, розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$\text{Опл} = \text{Вп} \times \text{Сор} \times \text{Чт} / 5,$$

де Опл - річна орендна плата, грн.; Вп - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.; Сор - орендна ставка, визначена згідно з додатком до Методики; Чт - кількість днів за тиждень.

6.3. У разі, коли майно орендується менше, ніж 4 дні за тиждень протягом місяця або більшого терміну оренди та щоденно на час, менший за 6 годин, розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$\text{Опл} = \text{Вп} \times \text{Сор} \times \text{Чт} / 5 \times \text{Чд} / 8,$$

де Опл - річна орендна плата, грн.; Вп - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.; Сор - орендна ставка, визначена згідно з додатком до Методики; Чд - час оренди за день; Чт - кількість днів за тиждень.

7. У разі оренди нерухомого майна (крім оренди нерухомого майна фізичними та юридичними особами, зазначеними у пункті 9 Методики) розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$\text{Опл} = \frac{\text{Вп} \times \text{Сор}}{100};$$

де Опл - річна орендна плата, грн.; Вп - вартість орендованого майна, визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.; Сор - орендна ставка, визначена згідно з додатком до Методики.

Незалежна оцінка вартості об'єкта оренди повинна враховувати його місцезнаходження і забезпеченість інженерними мережами. Результати незалежної оцінки є чинними протягом 6 місяців від дня її проведення, якщо інший термін не передбачено у звіті з незалежної оцінки.

Якщо орендоване нежитлове приміщення є частиною будівлі (споруди), то оцінка вартості цього приміщення проводиться безпосередньо або

опосередковано з урахуванням вартості будівлі (споруди) в цілому за формулою:

$$Вп = Вб : Пб \times Пп,$$

де $Вп$ - вартість орендованого приміщення, яке є частиною будівлі (споруди), грн.; $Вб$ - вартість будівлі (споруди) в цілому (без вартості підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), визначена шляхом проведення незалежної оцінки, грн.; $Пп$ - площа орендованого приміщення, кв.м; $Пб$ - площа будівлі (споруди) в цілому (без площі підвальних приміщень, якщо вони не експлуатуються орендарем), кв.м.

8. У разі визначення орендаря на конкурсних засадах орендна плата, розрахована за Методикою, застосовується як стартова, а умовами конкурсу може бути передбачено більший розмір орендної плати.

9. Розмір річної орендної плати за оренду нерухомого майна бюджетними організаціями та установами, які утримуються за рахунок міського бюджету та бюджетів районів у місті, державними та комунальними закладами охорони здоров'я, які утримуються за рахунок державного та місцевих бюджетів, органами Служби безпеки України, підрозділами Служби (військовими частинами) зовнішньої розвідки, органами прокуратури, судовими органами, органами управління Міністерства внутрішніх справ України, Управлінням Державного департаменту з питань виконання покарань в Дніпропетровській області, Головним управлінням юстиції у Дніпропетровській області, військовими комісаріатами, Головним управлінням Державного казначейства України у Дніпропетровській області, Комунальною установою „Дніпропетровський обласний лікарсько-фізкультурний диспансер”, Комунальним закладом „Обласна стоматологічна поліклініка”, Комунальним закладом „Обласний центр медико-соціальної експертизи”, Дніпропетровською державною медичною академією (структурні підрозділи, кафедри медичної академії), управліннями та відділеннями Пенсійного фонду, громадськими організаціями ветеранів Великої Вітчизняної Війни, районними громадськими Чорнобильськими організаціями, громадськими організаціями ветеранів Афганістану, районними та первинними організаціями ветеранів Афганістану, Товариством Червоного Хреста України та його місцевими організаціями, асоціаціями органів місцевого самоврядування із всеукраїнським статусом, державними санітарно-епідеміологічними закладами, державними та комунальними телерадіоорганізаціями, редакціями державних і комунальних періодичних видань та періодичних видань, заснованих об'єднаннями громадян, державними науково-дослідними установами, навчальними закладами, трудовими і журналістськими колективами, підприємствами зв'язку, що їх розповсюджують, а також інвалідами з метою використання під гаражі для спеціальних засобів пересування, становить 1 гривня. Індикація річної

орендної плати проводиться один раз на рік на підставі річних індексів інфляції у строки, визначені договором оренди.

Орендна плата у розмірі, встановленому згідно з абзацом першим цього пункту, не застосовується у разі оренди нерухомого майна для розміщення засобів масової інформації:

- рекламного та еротичного характеру;
- заснованих в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства;
- в яких понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали зарубіжних засобів масової інформації;
- заснованих за участю юридичних або фізичних осіб, до сфери діяльності яких належить виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення.

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

Витрати на утримання нерухомого майна, зданого в оренду одночасно кільком підприємствам, організаціям, і прибудинкової території, розподіляються між ними залежно від наявності, кількості, потужності, часу роботи електроприладів, систем тепло- і водопостачання, каналізації за спеціальними рахунками, а в неподільній частині - пропорційно розміру займаної підприємствами, організаціями загальної площі.

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

$$\text{Опл.міс} = \frac{\text{Опл}}{12} \times \text{Ід.о.} \times \text{Ім},$$

де Опл - розмір річної орендної плати, визначений за цією Методикою, гривень; Ід.о. - індекс інфляції за період з дати проведення незалежної оцінки до базового місяця розрахунку орендної плати; Ім - індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати.

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

13. Терміни внесення орендної плати визначаються у договорі.

14. Платіжні документи на перерахування до міського бюджету або орендодавцю орендних платежів подаються платниками установам банку до настання терміну платежу.

15. Суми орендної плати, зайво перераховані до бюджету або орендодавцю, зараховуються в рахунок наступних платежів або повертаються платнику у 5-денний термін від дня одержання його письмової заяви.

16. Орендна плата за користування об'єктами нерухомого майна, які належать до комунальної власності територіальної громади міста, перераховується у таких пропорціях:

- якщо балансоутримувачем майна є бюджетна установа, заклад, що фінансується з бюджету міста, - 100% на рахунки спеціального фонду цих установ та закладів, як власні надходження, незалежно від наслідків господарської діяльності;

- якщо балансоутримувачем майна є підприємство, яке належить до комунальної власності територіальної громади міста, - 50 % до загального фонду міського бюджету, 50 % - балансоутримувачу, незалежно від наслідків господарської діяльності;

- якщо балансоутримувачем комунального майна є підприємство (заклад, установа) іншої форми власності, - 70% до загального фонду міського бюджету, 30 % - балансоутримувачу, незалежно від наслідків господарської діяльності.

17. У разі надання єдиним орендодавцем комунального нерухомого майна дозволу орендарю на передачу в суборенду частини орендованого об'єкта, плата за суборенду, яку отримує орендар, не повинна перевищувати орендної плати орендаря.

Розмір плати за суборенду розраховується в порядку, встановленому Методикою.

Плата за суборенду у частині, що не перевищує орендної плати за майно, яке передається в суборенду, сплачується суборендарем орендарю.

При цьому різниця між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, що отримує орендар, після її отримання перераховується орендарем до міського бюджету і визначається таким чином:

- за перший місяць суборенди різниця між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, що отримує орендар, погоджується орендодавцем;

- за кожний наступний місяць суборенди різниця між нарахованою платою за суборенду і тією її частиною, що отримує орендар, визначається шляхом коригування різниці за попередній місяць на індекс інфляції за поточний місяць.

Міський голова



I.I. Куліченко

Додаток
до Методики розрахунку і
порядку використання плати
за оренду комунального
нерухомого майна

ОРЕНДНІ СТАВКИ
за використання комунального нерухомого майна

Використання орендарем нерухомого майна за цільовим призначенням	Орендна ставка, відсотки
1. Розміщення казино, інших гральних закладів, гральних автоматів	100
2. Розміщення пунктів продажу лотерейних білетів, пунктів обміну валюти	35
3. Розміщення:	
фінансових установ, ломбардів, бірж, брокерських, дилерських, маклерських, ріелторських контор (агентств нерухомості), банкоматів	30
ресторанів з нічним режимом роботи	30
торговельних об'єктів з продажу ювелірних виробів, виробів з дорогоцінних металів та дорогоцінного каміння, антикваріату, зброї	30
операторів телекомунікацій, які надають послуги з рухомого (мобільного) зв'язку, операторів та провайдерів телекомунікацій, які надають послуги з доступу до Інтернет	40
антен	18
4. Розміщення:	
виробників реклами	25
салонів краси, саун, турецьких лазень, соляріїв, кабінетів масажу, тренажерних залів	25
торговельних об'єктів з продажу автомобілів	25

зовнішньої реклами на будівлях і спорудах	25
5. Організація концертів та іншої видовищно-розважальної діяльності	25
6. Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять туроператорську та турагентську діяльність, готелів	22
7. Розміщення суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з ремонту об'єктів нерухомості	21
8. Розміщення:	
клірингових установ	20
майстерень, що здійснюють технічне обслуговування та ремонт автомобілів	20
майстерень з ремонту ювелірних виробів	20
ресторанів	20
приватних закладів охорони здоров'я	20
суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики	20
розміщення торговельних об'єктів з продажу окулярів, лінз, скелець	20
суб'єктів господарювання, що провадять діяльність у сфері права, бухгалтерського обліку та оподаткування	20
редакцій засобів масової інформації:	
- рекламного та еротичного характеру	20
- тих, що засновані в Україні міжнародними організаціями або за участю юридичних чи фізичних осіб інших держав, осіб без громадянства	20
- тих, де понад 50 відсотків загального обсягу випуску становлять матеріали іноземних засобів масової інформації	20

- тих, що засновані за участю суб'єктів господарювання, одним із видів діяльності яких є виробництво та постачання паперу, поліграфічного обладнання, технічних засобів мовлення	20
9. Розміщення:	
крамниць-складів, магазинів-складів	18
турбаз, мотелів, кемпінгів, літніх будиночків	18
торговельних об'єктів з продажу:	
- непродовольчих товарів, алкогольних та тютюнових виробів	18
- промислових товарів, що були у використанні	18
- автотоварів	18
- відео- та аудіопродукції	18
10. Розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту	17
- розміщення фізкультурно-спортивних закладів, діяльність яких спрямована на організацію та проведення занять різними видами спорту (для дитячих)	4
11. Розміщення:	
суб'єктів господарювання, що надають послуги, пов'язані з переказом грошей	15
бірж, що мають статус неприбуткових організацій	15
кафе, барів, закусочних, буфетів, кафетеріїв, що здійснюють продаж товарів підакцизної групи	15
лабораторій ветеринарної медицини	15
суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з організації шлюбних знайомств та весіль	15
офісних приміщень	15

суб'єктів господарювання, що провадять діяльність з вирощування квітів, грибів	15
12. Розміщення:	
закладів ресторанного господарства з постачання страв, приготовлених централізовано для споживання в інших місцях	13
суб'єктів господарювання, що надають послуги з утримання домашніх тварин	13
13. Розміщення:	
складів	12
суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень (кур'єрська служба)	12
стоянок для автомобілів	12
14. Розміщення:	
комп'ютерних клубів та інтернет-кафе	10
ветеринарних аптек	10
рибних господарств	10
приватних навчальних закладів	10
шкіл, курсів з навчання водіїв автомобілів	10
торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих іноземними мовами	10
суб'єктів господарювання, що здійснюють проектні, проектно-вишукувальні, проектно-конструкторські роботи	10
видавництва друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що друкуються іноземними мовами	10

редакцій засобів масової інформації, крім зазначених у пункті 9 Методики та пункті 8 цього додатка	10
торговельних об'єктів з продажу непродовольчих товарів дитячого асортименту	10
суб'єктів господарювання, що діють на основі приватної власності і провадять господарську діяльність з медичної практики в галузі стоматології та косметології і провадять господарську діяльність з виготовлення окулярів, лінз, скелець	10
15. Проведення виставок непродовольчих товарів без здійснення торгівлі	10
16. Розміщення торговельних автоматів, що відпускають продовольчі товари	9
17. Розміщення:	
кафе, барів, закусочних, кафетеріїв, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи	8
аптек, що реалізують готові ліки	8
торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів, крім товарів підакцизної групи	8
ветеринарних лікарень	8
18. Розміщення:	
торговельних об'єктів з продажу ортопедичних виробів	7
ксерокопіювальної техніки для надання населенню послуг із ксерокопіювання документів	7
19. Проведення виставок образотворчої та книжкової продукції, виробленої в Україні	7

20. Розміщення:	
їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи	6
фірмових магазинів вітчизняних промислових підприємств-товаровиробників, крім тих, що виробляють товари підакцизної групи	6
об'єктів поштового зв'язку на площі, що використовується для надання послуг поштового зв'язку	6
суб'єктів господарювання, що надають послуги з перевезення та доставки (вручення) поштових відправлень	6
торговельних об'єктів з продажу поліграфічної продукції та канцтоварів, ліцензованої відео- та аудіопродукції, що призначається для навчальних закладів	6
21. Розміщення:	
державних закладів охорони здоров'я, що частково фінансуються з державного бюджету	5
стаціонарів приватних закладів охорони здоров'я	5
оздоровчих закладів для дітей та молоді	5
санаторно-курортних закладів для дітей	5
державних навчальних закладів освіти, що частково фінансуються з державного бюджету, та навчальних закладів, що частково фінансуються з місцевого бюджету	5
недержавних позашкільних закладів (крім оздоровчих та спортивних) та приватних дошкільних навчальних закладів	5
торговельних об'єктів з продажу книг, газет і журналів, виданих українською мовою	5
приміщень, які використовуються для розміщення пунктів з прийому комунальних платежів від населення, у тому числі приміщення відділень банків на площі, що використовується для здійснення платежів за житлово-комунальні послуги	5
суб'єктів господарювання, що здійснюють побутове обслуговування населення	5

суб'єктів господарювання, що виготовляють рухомий склад міського електротранспорту	5
фізичних осіб-підприємців, які надають послуги в сфері освітньої діяльності (крім шкіл або курсів з навчання водіїв автомобілів)	5
22. Розміщення:	
їдалень, буфетів, які не здійснюють продаж товарів підакцизної групи, у навчальних закладах та військових частинах	4
громадських вбиралень	4
камер схову	4
видавництв друкованих засобів масової інформації та видавничої продукції, що видаються українською мовою	4
пунктів доочищення та реалізації доочищеної питної води	4
розміщення фізичних осіб на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності	4
23. Розміщення:	
аптек на площі, що використовується для виготовлення ліків за рецептами	3
суб'єктів господарювання, що надають ритуальні послуги	3
майстерень художників, скульпторів, народних майстрів, площею менше як 50 кв. м	3
установ, організацій та закладів, які повністю фінансуються з державного або обласного бюджету	3
фондів (або його відділень) соціального страхування з тимчасової втрати працездатності	3
науково-дослідних установ, крім бюджетних	3
закладів культури, театрів	3
комунальних підприємств Дніпропетровської міської ради	3
підприємств, створених організаціями інвалідів	3

Управління державної служби охорони при ГУМВС України в Дніпропетровській області	3
недержавних підприємств на площі, яка використовується для обслуговування комунальних закладів, установ та організацій	3
гаражів (для фізичних осіб з метою зберігання власного транспорту)	3
24. Розміщення:	
аптек, які обслуговують пільгові категорії населення	2
організацій, що надають послуги з нагляду за особами з фізичними чи розумовими вадами	2
бібліотек, архівів, музеїв	2
дитячих молочних кухонь	2
торговельних об'єктів з продажу продовольчих товарів для пільгових категорій громадян	2
обладнаних оглядових майданчиків	2
25. Розміщення:	
закладів соціального захисту для бездомних громадян, безпритульних дітей та установ, призначених для тимчасового або постійного перебування громадян похилого віку та інвалідів	1
державних та комунальних позашкільних навчальних закладів (крім оздоровчих закладів для дітей та молоді) та дошкільних навчальних закладів	1
комунальних підприємств шкільного харчування	1
закладів соціального обслуговування для сімей, дітей та молоді, що утримуються за рахунок місцевого бюджету, зокрема, центрів соціально-психологічної реабілітації дітей, соціальних гуртожитків для дітей-сиріт та дітей, позбавлених батьківського піклування, соціальних центрів матері та дитини, центрів соціально-психологічної допомоги, центрів реабілітації дітей та молоді з функціональними обмеженнями, центрів для ВІЛ-інфікованих дітей та молоді	1
26. Розміщення транспортних підприємств з:	
перевезення пасажирів	15

перевезення вантажів	18
27. Розміщення творчих спілок, політичних партій, громадських, релігійних та благодійних організацій на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:	
не більше як 50 кв. м	3
понад 50 кв. м	7
28. Розміщення громадських організацій інвалідів на площі, що не використовується для провадження підприємницької діяльності і становить:	
не більше як 100 кв. м	1
понад 100 кв. м	7
29. Інше використання нерухомого майна	15

Орендні ставки для орендарів - вітчизняних юридичних і фізичних осіб, що є суб'єктами малого підприємництва, які провадять виробничу діяльність безпосередньо на орендованих виробничих площах (крім офісів), застосовуються з коефіцієнтом 0,7.

Примітки.

Орендні ставки для орендарів (окрім юридичних осіб, що є суб'єктами великого підприємництва) комунального нерухомого майна, яке береться в оренду вперше та не може використовуватися без здійснення в ньому ремонтних робіт (капітальний ремонт, поточний ремонт) можуть застосовуватися з коефіцієнтом 0,5 протягом часу, необхідного для здійснення зазначеного ремонту (але не більше, ніж 3 місяці), без здійснення в цей період підприємницької або іншої діяльності у об'єкті оренди.

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення міської ради

від 29.02.12 № 8/21

ТИПОВИЙ ДОГОВІР

оренди нерухомого майна, що належить до комунальної власності
територіальної громади міста

м. Дніпропетровськ

«___» _____ 20__ р.

Департамент корпоративних прав та правового забезпечення Дніпропетровської міської ради, в особі _____, що діє на підставі _____ (далі - Орендодавець), з одного боку, та _____ (далі - Орендар), що діє на підставі _____ з іншого боку (разом іменовані - Сторони, а кожна окремо-Сторона), уклали цей договір про таке:

1. Предмет договору

З метою ефективного використання комунального майна Орендодавець на підставі рішення міської ради від 21.03.07 № 41/11, із змінами та доповненнями, передає, а Орендар приймає в строкове платне користування комунальне нерухоме майно - _____, яке розташоване _____ (далі - об'єкт оренди), площею ____, розміщене за адресою: _____, вартість якого, згідно з незалежною оцінкою становить _____ грн., без ПДВ, що перебуває на балансі _____ для використання під _____.

Використання об'єкта оренди не за цільовим призначенням забороняється.

2. Умови передачі та повернення орендованого майна

2.1. Передача комунального нерухомого майна (об'єкт оренди) в оренду не тягне за собою виникнення в Орендаря права власності на цей об'єкт оренди.

Власником майна (об'єкта оренди) залишається територіальна громада міста Дніпропетровська (в особі міської ради), а Орендар користується ним протягом строку оренди.

2.2. Орендар вступає у строкове платне користування об'єктом оренди з дати підписання Сторонами цього договору та акта приймання-передачі об'єкта оренди.

2.3. Передача об'єкта оренди в оренду здійснюється за вартістю згідно з незалежною оцінкою, проведеною станом на _____ на підставі акта приймання-передачі об'єкта оренди, підписаного балансоутримувачем, Орендодавцем та Орендарем.

2.4. Ризик випадкової загибелі або пошкодження об'єкта оренди несе балансоутримувач.

2.5. У разі припинення цього договору об'єкт оренди повертається протягом 5 календарних днів з дати припинення цього договору.

2.6. Орендар зобов'язаний повернути об'єкт оренди за актом приймання-передачі об'єкта оренди, підписаним балансоутримувачем, Орендодавцем та Орендарем. Майно вважається поверненим з моменту підписання Сторонами акта приймання-передачі об'єкта оренди.

2.7. Обов'язок щодо складання акта приймання-передачі при передачі об'єкта в оренду покладається на балансоутримувача, а при поверненні об'єкта з оренди – на Орендаря.

3. Орендна плата

3.1. Розрахунок орендної плати здійснюється за Методикою розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального нерухомого майна, затвердженою міською радою.

3.2. Розмір орендної плати відповідно до розрахунку орендної плати, що є невід'ємною частиною цього договору, становить _____ гривень без ПДВ /базова за _____ місяць _____ рік/.

Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється згідно з чинним законодавством та в повному обсязі спрямовується Орендарем на рахунок балансоутримувача.

Орендна плата за перший місяць оренди визначається шляхом коригування розміру орендної плати за базовий місяць на індекс інфляції за період з першого числа наступного за базовим місяця до останнього числа першого місяця оренди, починаючи з _____ місяця _____ року.

У платіжному дорученні обов'язково зазначити номер договору оренди, дату укладення та назву Орендаря.

3.3. За користування об'єктом оренди Орендар сплачує орендну плату, яку спрямовує:

а) якщо балансоутримувачем нерухомого майна є комунальне підприємство
- 50 % від загальної суми орендної плати у розмірі _____ грн. до загального фонду міського бюджету;

- 50 % від загальної суми орендної плати у розмірі _____ грн. на рахунок балансоутримувача об'єкта оренди;

б) якщо балансоутримувачем нерухомого майна є підприємство (заклад, установа) іншої форми власності

- 70 % від загальної суми орендної плати у розмірі _____ грн. до загального фонду міського бюджету;

- 30 % від загальної суми орендної плати у розмірі _____ грн. на рахунок балансоутримувача об'єкта оренди

в) якщо балансоутримувачем нерухомого майна є бюджетна установа, заклад, що фінансується з бюджету міста

- 100 % на рахунки спеціального фонду цих установ та закладів, як власні надходження.

3.4. Орендна плата за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць з урахуванням індексу інфляції за поточний місяць.

3.5. Орендна плата сплачується Орендарем щомісяця у термін не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним, і не залежить від наслідків господарської діяльності Орендаря.

Орендна плата сплачується Орендарем за весь час фактичного використання об'єкта оренди до дати підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди, включно.

З метою автоматизації процесу контролю за надходженням орендної плати по договору оренди розділ «Призначення платежу» платіжного доручення заповнювати в такому порядку:

*;101;; *22080401*-----*№ _____ / ____ * _____ *25973910*X*

де X- це вид платежу: 1-орендна плата; 2-пеня.

3.6. Кошти (орендна плата), які сплачує Орендар після закінчення строку договору оренди до підписання акта приймання-передачі, не є підставою вважати договір автоматично продовженим на новий термін.

3.7. Розмір орендної плати переглядається на вимогу однієї із Сторін у разі зміни Методики її розрахунку, змін централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених чинним законодавством.

3.8. Орендна плата, перерахована несвоєчасно або не в повному обсязі, підлягає індексації і стягується відповідно до чинного законодавства України, з урахуванням штрафних санкцій, у співвідношенні, визначеному п. 3.3 цього договору.

3.9. Наднормативна сума орендної плати, що надійшла Орендодавцю та/або балансоутримувачу, підлягає в установленому порядку заліку в рахунок наступних платежів або повертається Орендарю за його заявою.

4. Використання амортизаційних відрахувань

4.1. Амортизаційні відрахування на об'єкт оренди нараховуються балансоутримувачем і використовуються ним для відновлення об'єкта оренди.

4.2. Поліпшення об'єкта оренди, здійснені за рахунок амортизаційних відрахувань, є комунальною власністю територіальної громади міста Дніпропетровська.

5. Обов'язки Орендаря

Орендар зобов'язаний:

5.1. Використовувати об'єкт оренди відповідно до його цільового призначення та умов цього договору.

5.2. Своєчасно і у повному обсязі сплачувати орендну плату за весь час фактичного використання об'єкта оренди до дати підписання акта приймання-передачі об'єкта оренди, включно.

5.3. Забезпечити належне збереження, експлуатацію і санітарне утримання об'єкта оренди, запобігати його пошкодженню і псуванню. Утримувати об'єкт

оренди у стані, передбаченому санітарними та протипожежними правилами, нести відповідальність за їх невиконання.

5.4. Своєчасно здійснювати за власний рахунок капітальний, поточний та інші види ремонту орендованого майна. Ця умова договору не розглядається як дозвіл на виконання поліпшень орендованого майна та не несе за собою обов'язки Орендодавця стосовно компенсації вартості ремонту.

У разі, якщо Орендар подає заяву на погодження Орендодавцем виконання невід'ємних поліпшень орендованого майна, він зобов'язаний надати проектно-кошторисну документацію на здійснення невід'ємних поліпшень.

Вартість поточного та/або капітального ремонту, здійсненого орендарем за власні кошти, в рахунок орендної плати не зараховується. Витрати орендаря на проведення поточного та/або капітального ремонтів відшкодуванню не підлягають.

5.5. У разі припинення цього договору протягом 5 календарних днів з дати припинення повернути об'єкт оренди за актом приймання-передачі, підписаним балансоутримувачем, Орендодавцем та Орендарем, у належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати балансоутримувачу збитки у разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) об'єкта оренди з вини Орендаря. Один екземпляр такого акта приймання-передачі надається Орендодавцю.

5.6. У місячний термін після укладення цього договору застрахувати об'єкт оренди на користь балансоутримувача об'єкта оренди (вигодонабувач) від таких страхових випадків, як пожежа, затоплення, пошкодження, протиправні дії третіх осіб, пошкодження від стихійних явищ та інших майнових ризиків тощо, і надати копію договору страхування Орендодавцю. Страхування об'єкта оренди здійснювати на підставі вартості об'єкта оренди за незалежною оцінкою, але не нижче від його балансової вартості.

5.7. Забезпечити пожежну безпеку згідно із Законом України „Про пожежну безпеку”.

5.8. У разі оренди приміщення під виробничу діяльність погодити її з екологічною службою міста (району) згідно з чинним законодавством.

5.9. Забезпечити безперешкодний доступ Орендодавця, інженерних служб, балансоутримувача до орендованих приміщень та надавати на першу вимогу всю необхідну інформацію і документи щодо об'єкта оренди з метою контролю за використанням об'єкта оренди за цільовим призначенням, визначеним у розділі 1 цього договору.

5.10. Виконувати інші зобов'язання, не зазначені в цьому договорі, але встановлені нормами законодавства.

5.11. Протягом 5 днів з дати укладення цього договору укласти з балансоутримувачем або з відповідними комунальними службами договір на сплату комунальних послуг (газ, електроенергія, тепло, водопостачання та водовідведення, вивезення сміття, телефон) та з балансоутримувачем - договір на сплату експлуатаційних витрат, у т.ч. відшкодування витрат по податку на землю.

5.12. Письмово повідомити Орендодавця, не пізніше ніж за 30 (тридцять) днів, про свій намір щодо припинення цього договору.

5.13. Під час проведення балансоутримувачем комплексного ремонту будівлі звільнити приміщення, що орендується. При цьому Орендар на час проведення ремонту звільняється від сплати орендної плати.

5.14. Утримувати прибудинкову територію у нормальному санітарному стані з обов'язковим встановленням біля орендованого приміщення, яке має окремий вихід, урни для збирання сміття, регулярно проводити прибирання сміття. Не виставляти за межі приміщення, що орендується, тару та інше майно.

5.15. У разі необхідності проводити ремонт відмостки та асфальтового покриття в радіусі 5 м по периметру приміщення, що орендується, без відшкодування його вартості з боку Орендодавця.

5.16. Суворо дотримуватись правил громадського порядку, особливо під час користування звуковипромінюючими і вібраційними пристроями та установками. Не допускати перевантаження електричних мереж і виключити будь-які дії, що можуть порушити нормальні умови життя та відпочинку інших людей.

5.17. Не зберігати легкозаймисті і вибухонебезпечні речовини. У підвалах та цокольних приміщеннях складувати матеріально-технічні цінності на стелажах не нижче 0,55 м від рівня підлоги.

6. Права Орендаря

Орендар має право :

6.1. Використовувати об'єкт оренди відповідно до цільового призначення та умов цього договору.

6.2. Виконувати, в разі необхідності, невід'ємні поліпшення орендованого майна виключно з дозволу єдиного орендодавця нерухомого майна, що належить до комунальної власності територіальної громади міста Дніпропетровська. Забороняється створення нової речі в результаті поліпшень об'єкта оренди.

Якщо в результаті поліпшення, зробленого орендарем за згодою орендодавця, створена нова річ, орендар не стає власником такої речі у частині необхідних витрат на поліпшення, вартість невід'ємних поліпшень компенсації не підлягає.

6.3. У випадку припинення цього договору залишити собі проведені поліпшення об'єкта оренди, здійснені за власні кошти, якщо вони можуть бути відокремлені від об'єкта оренди без завдання йому шкоди.

6.4. Передавати об'єкт оренди (його частину) в суборенду за письмовим дозволом Орендодавця, із застосуванням до договору суборенди положень про договір оренди.

7. Обов'язки Орендодавця

Орендодавець зобов'язаний:

7.1. Передати Орендарю в оренду об'єкт оренди згідно з цим договором за актом приймання-передачі, який підписується балансоутримувачем, Орендодавцем та Орендарем одночасно з цим договором.

7.2. Здійснювати контроль за своєчасним і повним надходженням платежів до міського бюджету за оренду нерухомого майна.

7.3. Письмово повідомити Орендаря, не пізніше ніж за 30 (тридцять) діб, про свій намір щодо припинення цього договору.

8. Права Орендодавця

Орендодавець має право:

8.1. Встановлювати орендну плату згідно з Методикою розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального нерухомого майна, затвердженою міською радою.

8.2. Виступати з ініціативою про внесення змін до цього договору або його припинення у випадках погіршення стану орендованого майна, неналежного його використання, неналежного виконання та/або невиконання Орендарем умов цього договору, змін централізованих цін і тарифів та в інших випадках, передбачених законодавством.

8.3. Надавати Орендарю письмовий дозвіл на передачу об'єкта оренди (його частини) в суборенду.

9. Відповідальність Сторін і вирішення спорів за договором

9.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим договором Сторони несуть відповідальність згідно з умовами цього договору та чинним законодавством України.

9.2. За несвоєчасну сплату суми орендної плати Орендар зобов'язаний сплатити пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ на дату нарахування пені від несплаченої суми орендної плати за кожен день прострочення платежу у співвідношенні, визначеному у п. 3.3 цього договору.

9.3. Орендар зобов'язаний у повному обсязі відшкодувати балансоутримувачу збитки, спричинені неналежною експлуатацією об'єкта оренди та іншими чинниками, внаслідок чого погіршився стан об'єкта, незалежно від сплати штрафних санкцій.

9.4. У разі дострокового припинення договору, у зв'язку з неналежним виконанням Орендарем своїх зобов'язань, несвоєчасного звільнення та повернення Орендарем об'єкта оренди, Орендар сплачує Орендодавцю неустойку у розмірі орендної плати за останній місяць оренди, незалежно від сплати інших штрафних санкцій.

9.5. Орендар, який затримав повернення об'єкта оренди Орендодавцю, несе відповідальність за знищення або пошкодження об'єкта оренди згідно з чинним законодавством

9.6. Контроль за часткою орендної плати, що надходить балансоутримувачу, наявністю, станом, фактичним і цільовим використанням переданого в оренду майна, згідно з цим договором, здійснює балансоутримувач цього майна.

9.7. Відповідальність за збереження об'єкта оренди та використання його за призначенням покладено на Орендаря згідно з чинним законодавством України.

9.8. У разі невиконання або порушення однією зі Сторін умов цього договору та з інших підстав, передбачених законодавством, цей договір може бути

розірвано достроково за погодженням Сторін та/або на вимогу однієї із Сторін за рішенням суду.

9.9. Спори, які виникають за цим договором або у зв'язку з ним, не вирішені шляхом переговорів, вирішуються у судовому порядку.

10. Термін дії договору

10.1. Цей договір діє: з _____ до _____ включно.

10.2. Після закінчення терміну договору оренди Орендар, який належним чином виконував свої обов'язки, має переважне право, за інших рівних умов, на переукладання договору оренди на новий термін. Умови договору оренди на новий строк встановлюється за домовленістю Сторін. У разі недосягнення домовленості щодо умов договору переважне право Орендаря на переукладання договору припиняється.

10.3. У разі відсутності протягом одного місяця заяви від Орендаря про переукладення договору оренди на новий термін після отримання листа від Орендодавця про закінчення терміну дії договору оренди, договір вважається припиненим з наслідками, передбаченими п. 5.5 цього договору.

11. Припинення договору.

11.1. Дія цього договору припиняється внаслідок :

- закінчення терміну, на який його було укладено;
- приватизації об'єкта оренди Орендарем (за участю Орендаря);
- відчуження власником об'єкта оренди;
- загибелі об'єкта оренди;
- дострокового розірвання договору за взаємною згодою Сторін або за рішенням суду;
- відкриття провадження по справі про банкрутство Орендаря;
- використання Орендарем об'єкта оренди не за призначенням, у тому числі у випадку незаконної передачі об'єкта оренди в суборенду;
- невнесення Орендарем орендної плати протягом трьох місяців підряд;
- відмови Орендаря від відшкодування витрат балансоутримувача щодо утримання і експлуатації будівлі;
- появи обставин, що виключають використання об'єкта оренди відповідно до цілей Орендаря;
- ліквідації юридичної особи, яка була Орендарем або Орендодавцем;
- в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

11.2. У разі припинення або дострокового розірвання цього договору здійснені Орендарем за рахунок власних коштів невід'ємні поліпшення, які неможливо відокремити від об'єкта оренди, є власністю територіальної громади міста Дніпропетровська, а поліпшення, які можна відокремити від об'єкта оренди, не завдаючи йому шкоди, є власністю Орендаря. Компенсації такі витрати не підлягають.

12. Інші умови договору

12.1. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані цим договором, регулюються чинним законодавством України.

12.2. Зміни та доповнення до цього договору допускаються за взаємної згоди Сторін і оформляються додатковими угодами.

12.3. Цей договір складений в 3 примірниках, які мають однакову юридичну силу.

12.4. У разі зміни юридичної адреси або банківських реквізитів Сторона, реквізити якої змінились, зобов'язана повідомити про ці зміни іншу Сторону у 5-денний термін.

12.5. У випадку припинення дії цього договору орендна плата сплачується Орендарем до дати фактичного повернення об'єкта оренди за актом приймання-передачі.

12.6. У разі укладання цього договору строком на три роки і більше, він підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. При цьому витрати несе Орендар (за рахунок власних коштів).

13. Додатки

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

До цього договору додаються:

- акт приймання-передачі орендованого майна;
- розрахунок орендної плати;
- незалежна оцінка майна, що передається в оренду, та рецензія.

14.Юридичні адреси, банківські реквізити Сторін

Орендодавець:

Орендар:

(підпис)

(підпис)

“ПОГОДЖЕНО”

Балансоутримувач:

(підпис)

РОЗРАХУНОК
ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ДО ДОГОВОРУ
нежитлового приміщення за адресою: _____

Розрахунок проведений за „Методикою розрахунку та використання плати за оренду комунального майна”, яка затверджена рішенням міської ради № _____ від _____:

1. Розмір річної орендної плати визначається за формулою:

$$\text{Опл} = \frac{\text{Вп} \times \text{Сор}}{100};$$

- **Вп** - вартість орендованого майна визначена незалежною оцінкою:

- **Вп** = _____ грн.

- **Сор** - орендна ставка

- **Сор** _____ %

- **Опл** – річна орендна плата

- **Опл** = _____ грн.

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

$$\text{Опл.міс} = \frac{\text{Опл}}{12} \times \text{Ід.о.} \times \text{Ім},$$

- **Опл.** – розмір річної орендної плати;

- **І д.о.**- індекс інфляції за період з дати проведення незалежної оцінки до базового місяця розрахунку орендної плати;

- **Ім.** – індекс інфляції за базовий місяць розрахунку орендної плати;

Орендна плата спрямовується:

50 % від загальної суми орендної плати у розмірі _____ грн. до загального фонду міського бюджету;

50 % від загальної суми орендної плати у розмірі _____ грн. на рахунок балансоутримувача об'єкта оренди.

70 % від загальної суми орендної плати у розмірі _____ грн. до загального фонду міського бюджету;

30 % від загальної суми орендної плати у розмірі _____ грн. на рахунок балансоутримувача об'єкта оренди.

- 100 % на рахунки спеціального фонду цих установ та закладів, як власні надходження.

Розмір базової орендної плати за _____ місяць _____ р.

Складає _____ грн., без ПДВ

Нарахування ПДВ на суму орендної плати здійснюється згідно з чинним законодавством та в повному обсязі спрямовується Орендарем на рахунок балансоутримувача.

Головний спеціаліст _____

Узгоджено - орендар _____

А К Т
ПРИЙМАННЯ – ПЕРЕДАЧІ

нежитлове приміщення загальною площею _____ кв.м, що знаходиться на балансі
_____, за адресою: _____
« _____ » _____ 20__ р.

Ми, що нижче підписалися, Департамент корпоративних прав та правового забезпечення Дніпропетровської міської ради, в особі _____, що діє на підставі _____, (далі - Орендодавець), з одного боку, та _____, (далі – Орендар) в особі _____, з іншого боку, склали цей акт приймання-передачі в оренду нерухомого майна:

Назва об'єкту оренди Адреса об'єкту	Площа /кв. м/	Вартість за незалежною оцінкою станом на _____

1. Орендодавець передає, а Орендар приймає об'єкт оренди в комплекті та у стані, що відповідають істотним умовам договору оренди від _____ № _____ - ____ / ____ у тому числі:

Підлога – _____ в якому стані _____
вікна – _____ в якому стані _____
двері – _____ в якому стані _____
внутрішня відділка – _____ в якому стані _____
санвузол – _____ в якому стані _____
інженерні мережі :
(енергопостачання, опалювання,
водопостачання, каналізація) _____ в якому стані _____.

2. Орендодавець і Орендар погодилися, що стан об'єкта оренди відображено у звіті про незалежну оцінку об'єкту і претензії щодо властивостей та/або недоліків об'єкта оренди по договору від _____ № _____ - ____ / ____ у сторін відсутні.

3. Орендодавець і Орендар погодилися, що відсутність капітального ремонту об'єкта оренди не перешкоджає використанню такого об'єкта відповідно до призначення та умов договору оренди від _____ № _____ - ____ / ____.

ПЕРЕДАВ: _____

ПРИЙНЯВ: _____

Орендодавець

Орендар

(підпис)

(підпис)

БАЛАНСОУТРИМУВАЧ:

