



БРОВАРСЬКА МІСЬКА РАДА КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

РІШЕННЯ

Про внесення змін до рішення Броварської міської ради від 15.03.2007р. № 271-18-05

З метою врегулювання процедури передачі в орендне користування підприємствам, установам, організаціям, приватним підприємцям та громадянам майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Бровари та відповідно до пункту 31 статті 26, пунктом 5 статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статті 3 та статті 5 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», враховуючи рекомендації постійної комісії з питань комунальної власності та приватизації, Броварська міська рада

В И Р І Ш И Л А :

1. Внести зміни до рішення Броварської міської ради від 15.03.2007. № 271-18-05 «Про затвердження Положення про порядок передачі в оренду майна територіальної громади м. Бровари» виклавши додаток № 1 в новій редакції.

2. Рішення набирає чинності з моменту його прийняття.

3. Визнати таким, що втратив чинність додаток № 1 рішення Броварської міської ради від 15.03.2007. № 271-18-05 «Про затвердження Положення про порядок передачі в оренду майна територіальної громади м. Бровари в новій редакції».

4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на заступника міського голови Андреева В.О.

Секретар міської ради



І.В. Сапожко

м. Бровари
від 26.07.07
№ 886-24-05

ПОДАННЯ :

виконуюча обов'язки
начальника Управління
комунальної власності –
начальник відділу оренди
та приватизації



Т.І.Данюк

ПОГОДЖЕНО:

заступник міського голови



В.О.Андрєєв

начальник юридичного
відділу



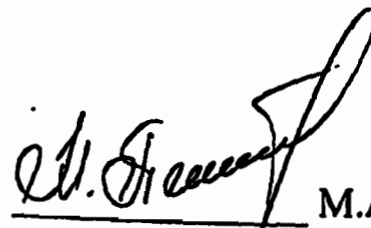
І.Г.Лавєр

начальник загального
відділу



Н.І.Гнатюк

голова постійної комісії
з питань комунальної
власності та приватизації



М.А.Пєлих

000533

Додаток 1
до рішення Броварської
міської ради
від 26.07.2007
№ 386-24-05

**Положення
про порядок передачі в оренду майна
територіальної громади м. Бровари**

1. Загальні положення

1.1. Положення розроблено відповідно до Конституції України, Законів України „Про місцеве самоврядування в Україні”, „Про оренду державного та комунального майна”, інших нормативних актів і визначає порядок передачі в оренду майна територіальної громади м.Бровари.

1.2. Дія цього Положення поширюється на цілісні майнові комплекси підприємств комунальної форми власності, на нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення тощо) та на інше окреме індивідуально визначене майно територіальної громади м.Бровари.

1.3. Наведені нижче терміни у цьому Положенні вживаються у такому значенні:

оренда – засноване на договорі строкове платне користування майном, яке необхідно орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності;

балансоутримувач – юридична особа комунальної форми власності, в повному господарському віданні (на балансі) якого знаходиться майно територіальної громади міста Бровари ;

орендна плата – це платіж, який вносить орендар за користування майном, переданим йому в оренду, незалежно від наслідків своєї господарської чи іншої діяльності;

суборенда – засноване на договорі строкове платне користування майном, яке передається орендарем в суборенду третій особі;

цілісний майновий комплекс – господарський об’єкт з завершеним циклом виробництва продукції (робіт, послуг), з наданою йому земельною ділянкою, на якій він розміщений, автономними інженерними комунікаціями, системою енергопостачання.

2. Основні положення

2.1. Об’єктами оренди згідно з цим Положенням є:

– цілісні майнові комплекси підприємств, їх структурні підрозділи, засновані на комунальній власності;

– нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення тощо) та інше окреме індивідуально визначене майно територіальної громади м. Бровари.

При передачі в оренду цілісних майнових комплексів об’єктами оренди виступають основні фонди, а оборотні засоби орендарем викупаються.

2.2. Орендодавцями майна територіальної громади м.Бровари є: балансоутримувачі, щодо цілісних майнових комплексів та нерухомого майна (будівлі, споруди, приміщення тощо) та іншого окремо визначеного майна, що знаходяться на балансі підприємств, установ, організацій, заснованих на власності територіальної громади м.Бровари.

Надати орендодавцям такі повноваження:

- виступати позивачем, відповідачем, третьою стороною в господарському суді з питань орендних відносин;
- готувати паспорт та технічну характеристику нерухомого майна;
- готувати проект договору оренди з усіма додатками, передбаченими типовим договором оренди;
- проводити розрахунок орендної плати;
- контролювати виконання договорів оренди та своєчасно вживати відповідні заходи у випадках порушення умов договору.

2.3. Орендарями майна територіальної громади м.Бровари є юридичні або фізичні особи, діяльність яких легалізована відповідно до законодавства України.

2.4. Ініціатива щодо оренди майна територіальної громади міста Бровари може виходити від юридичних та фізичних осіб, які можуть бути орендарями відповідно до пункту 2.3. цього Положення, та від орендодавців зазначених у пункті 2.2. цього Положення.

3. Підстави для розгляду питання передачі об'єктів в оренду

3.1. Письмове звернення підприємства, установи, організації, приватного підприємця та громадянина, складене на ім'я міського голови, є підставою для розгляду питання про передачу майна в оренду;

3.2. Звернення має містити такі дані :

- повна назва підприємства, установи, організації або ППБ приватного підприємця, фізичної особи;
- поштовий індекс, адресу місцезнаходження та телефон заявника;
- номер основного розрахункового рахунку, назву обслуговуючого банку, МФО банку, код підприємства в єдиному державному реєстрі підприємств (статистичний);
- вид діяльності підприємства (підприємця), як суб'єкта підприємницької діяльності;
- дані про об'єкт оренди;
- погодження орендодавця.

3.3. У разі, якщо юридична чи фізична особа бажає взяти в оренду приміщення, не маючи на увазі будь-яке конкретне, вона направляє свою заяву з обґрунтуванням потреби в приміщенні та пропозиції щодо своєї участі у вирішенні соціально-економічних проблем міста.

4. Порядок проведення конкурсу

4.1. Передача в оренду майна територіальної громади м. Бровари здійснюються виключно на конкурсних засадах.

Конкурс на право оренди об'єкта полягає у визначенні орендаря, який запропонував найбільшу орендну плату при забезпеченні виконання інших умов конкурсу.

4.2. Конкурс оголошується за ініціативою власника майна чи уповноваженого органу, орендодавця або за наявності заяви про оренду від юридичних чи фізичних осіб.

4.2.1. За дозволом Управління комунальної власності Броварської міської ради один із заявників визначає ринкову вартість об'єкта оренди, шляхом виготовлення експертної оцінки, яка затверджується міським головою або заступникам міського голови.

4.3. Оголошення про конкурс публікується в місцевих засобах масової інформації та/або при можливості в мережі Інтернет, не пізніше ніж за 20 календарних днів до дати проведення конкурсу і повинно містити такі відомості:

- а) інформація про об'єкт (назва, місцезнаходження);**
- б) умови конкурсу;**
- в) дата, час і місце проведення конкурсу;**
- г) кінцевий термін прийняття пропозицій учасників конкурсу (заяв про оренду і конкурсних пропозицій, що відповідають вимогам конкурсу);**
- д) іншу інформацію.**

Одночасно всі особи, що подали заяви про оренду письмово повідомляються про оголошення конкурсу.

4.4. Умовами конкурсу є:

- розмір орендної плати;**
- ефективне використання об'єкта оренди за цільовим призначенням (у разі оренди цілісного майнового комплексу відповідно до профілю виробничої діяльності підприємства);**
- дотримання вимог експлуатації об'єкта;**
- компенсація переможцем конкурсу витрат орендодавця або іншого учасника на здійснення незалежної оцінки оренди, витрат на публікацію оголошення про конкурс за встановленими рахунками відповідних ЗМП.**

Іншими умовами конкурсу, залежно від специфіки об'єкта оренди, можуть бути:

- здійснення певних видів ремонтних робіт;**
- збереження/створення нових робочих місць;**
- ужиття заходів для захисту навколишнього середовища з метою дотримання екологічних норм експлуатації об'єкта;**
- створення безпечних та нешкідливих умов праці;**
- дотримання умов належного утримання об'єктів соціально-культурного призначення;**

- благодійна допомога (не підлягає поверненню, сплачується до дати укладання договору оренди;) до цільового фонду бюджету міста;

- інші умови, затверджені конкурсною комісією.

4.4.1 Основним критерієм визначення переможця є максимальний розмір орендної плати при обов'язковому забезпеченні виконання інших умов конкурсу.

Стартова орендна плата визначається за Методикою розрахунку і порядку використання плати за оренду комунального майна територіальної громади м.Бровари, затвердженої рішенням Броварської міської ради від 05.10.2006. № 118-09-05.

У разі надходження від орендарів до оголошення конкурсу разом із заявою на оренду різних пропозицій щодо орендної плати, як стартова для визначення умов конкурсу застосовується найбільша з пропозицій.

4.5. Для участі в конкурсі учасник конкурсу подає на розгляд конкурсної комісії такі матеріали:

4.5.1. Заяву про участь у конкурсі, яка повинна містити:

а) повна назва підприємства, установи, організації або ППБ приватного підприємця;

б) поштовий індекс, адресу місцезнаходження та телефон заявника;

в) номер основного розрахункового рахунку, назва обслуговуючого банку, МФО банку, код підприємства в єдиному державному реєстрі підприємств (статистичний);

г) вид діяльності підприємства (підприємця), як суб'єкта підприємницької діяльності;

д) дані про об'єкт оренди.

4.5.2. Та документи:

а) для учасників, які є юридичними особами:

документи, що посвідчують повноваження представника юридичної особи;

копії установчих документів;

копію свідоцтва, що підтверджує обрану систему оподаткування;

копію свідоцтва про державну реєстрацію;

б) для учасників, які є фізичними особами:

копію документа, що посвідчує особу учасника конкурсу, або належним чином оформлену довіреність, видану представнику фізичної особи;

свідоцтво про реєстрацію фізичної особи як суб'єкта підприємницької діяльності;

копію свідоцтва, що підтверджує обрану систему оподаткування;

4.5.3. Орендодавець подає на розгляд комісії довідку-характеристику об'єкта оренди та інформацію про площу об'єкта оренди.

За бажанням учасника конкурсу орендодавець забезпечує огляд об'єкта оренди.

4.6. Функції конкурсної комісії виконує комісія по оренді об'єктів комунальної власності територіальної громади м.Бровари (надалі комісія).

4.7. Основними завданнями та функціями комісії є:

а) визначення умов та терміну проведення конкурсу;

- б) розгляд пропозицій учасників конкурсу;
- в) визначення переможця конкурсу;
- г) складання протоколів.

4.8. Комісія має право для вирішення своїх питань залучати фахівців.

4.9. Керує діяльністю комісії і організовує її роботу голова комісії. Голова комісії у межах своєї компетенції скликає засідання комісії, головує на засіданнях і організовує підготовку матеріалів на розгляд комісії.

Голова комісії має ухвальний голос, якщо при прийнятті рішення про визначення переможця конкурсу голоси членів комісії розділилися порівну.

У разі відсутності голови комісії його функції покладаються на заступника голови комісії.

4.10. Засідання комісії є закритими. У разі потреби отримання додаткової інформації комісія має право заслуховувати на своїх засіданнях пояснення учасників конкурсу.

4.11. Засідання комісії є правомочними за умови участі в них не менше 2/3 членів комісії.

4.12. Конкурс проводиться в один етап, на якому визначається переможець згідно з умовами конкурсу та пропозицій комісії і учасників конкурсу.

4.13. Конкурс проводиться за наявності пропозицій від двох або більше фізичних чи юридичних осіб. У разі надходження однієї пропозиції конкурс не проводиться і комісія приймає протокольне рішення рекомендувати надання в оренду майна відповідно до вимог законодавства єдиному заявнику.

4.14. Пропозиції надаються у конвертах з написом "На конкурс", запечатаних печаткою учасника конкурсу. Пропозиції, подані в конвертах, не оформлені належним чином, або розкритих (розпечатаних) з неправильними даними про учасників конкурсу або при відсутності заяви не розглядаються і повертаються секретарем комісії заявнику.

До дати проведення конкурсу конверти з пропозиціями зберігаються у секретаря конкурсної комісії. Конверти розпечатуються на засіданні конкурсної комісії.

4.15. Комісія визначає переможця більшістю голосів присутніх членів комісії на засіданні.

4.16. Після закінчення засідання конкурсної комісії складається протокол, у якому зазначаються:

- пропозиції і зобов'язання учасників;

- обґрунтування рішення про визначення переможця.

Протокол підписується головою та секретарем комісії.

4.17. Учасники конкурсу повідомляються про результати конкурсу письмово в п'ятиденний термін.

4.18. Конкурс не оголошується у разі передачі в оренду комунального майна:

- комунальним підприємствам Броварської міської ради;
- при погодинній оренді;

5. Порядок укладання, припинення договору оренди

5.1. За результатами конкурсу Управління комунальної власності готує проект рішення виконавчого комітету про надання в оренду нерухомих об'єктів комунальної власності територіальної громади м. Бровари.

5.2. Рішення про надання приміщення в оренду приймається виконавчим комітетом за поданням Управління комунальної власності, яке готується на підставі рішення конкурсної комісії.

5.3. На підставі рішення виконкому Управління комунальної власності видає заявнику ордер на право укладання договору оренди, термін дії якого становить 30 діб, витяг з вищевказаного рішення.

5.4. Отримавши вищевказані документи, заявник звертається до балансоутримувача про укладання договору оренди.

5.5. Орендодавець на підставі ордеру, витягу з рішення та витягу з незалежної оцінки в порядку, установленому рішенням ради, оформляє та укладає договір оренди нежитлового приміщення, погоджує його в Управлінні комунальної власності.

5.6. У разі не укладання договору оренди в термін, установлений п.5.3 даного Положення з вини орендаря, рішення виконкому втрачає чинність.

5.7. Якщо при проведенні незалежної оцінки були виявлені розбіжності в площі приміщення від тієї, що вказана в рішенні виконкому, допустимо вказати в договорі оренди площу приміщення, відповідно до звіту про оцінку майна.

5.8. Істотними умовами договору є:

- назва об'єкту оренди, склад та вартість майна з урахуванням її індексації;
- термін, на який укладається договір оренди;
- орендна плата запропонована переможцем конкурсу з урахуванням її індексації;
- порядок використання амортизаційних відрахувань;
- відновлення орендованого майна та умови його повернення;
- виконання зобов'язань;
- забезпечення виконання зобов'язань – неустойка (штраф, пеня);
- порядок здійснення орендодавцем контролю за станом об'єкта оренди;
- відповідальність сторін;
- страхування орендарем взятого ним в оренду майна;
- обов'язки сторін щодо забезпечення пожежної безпеки орендованого майна.

- пропозиції переможця конкурсу

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

5.9. Зміни та доповнення до договору оренди, вносяться на підставі рішення виконкому за пропозицією комісії, шляхом укладення додаткових угод, які є невід'ємною частиною договору оренди.

5.10. Орендна плата розраховується згідно Методики розрахунку орендної плати за користування майном територіальної громади м.Бровари, затвердженої рішенням сесії Броварської міської ради або за розміром орендної плати запропонованому на конкурсі

5.11. Орендодавець не пізніше п'яти календарних днів, з дня укладання договору оренди передає в Управління комунальної власності 3 екземпляри договору зі всіма додатками для погодження

5.12. Управління комунальної власності бере на облік укладений договір і в подальшому контролює його виконання згідно з покладеними на Управління повноваженнями.

5.13. Питання щодо зменшення розміру орендної плати вирішує сесія Броварської міської ради.

5.14. Чинність договору оренди припиняється внаслідок:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- приватизації об'єкта оренди орендарем (за участю орендаря); з моменту набуття права власності Орендарем на орендоване майно,
- банкрутства орендаря;
- загибелі об'єкта оренди;
- ліквідації або реорганізації юридичної особи орендаря, якщо в установчих документах не вказано правонаступництво;
- достроково за взаємною згодою сторін або за рішенням господарського суду;
- в інших випадках, прямо передбачених законодавством України.

5.16. Майно вважається поверненим після підписання акта приймання-передачі.

5.17. Якщо орендар не виконує обов'язки щодо повернення майна, орендодавець має право вимагати від орендаря сплати штрафних санкцій відповідно до норм чинного законодавства.

5.18. Управління комунальної власності регулярно надає інформацію у засобах масової інформації про вільні приміщення, що пропонуються в оренду.

6.Продовження терміну дії договору оренди

6.1. Для продовження терміну дії договору оренди орендар за 30 днів до закінчення дії договору подає письмове звернення на ім'я міського голови згідно вимог п. 3.2. цього Положення та копію договору про страхування майна за минулий період.

6.2. Для розгляду питання про продовження терміну дії договору оренди орендодавець подає:

- довідку про виконання умов договору оренди орендарем за минулий період;
- акт обстеження орендованого майна.

6.3. При наявності декількох заяв на оренду приміщення орендар, який належним чином виконував свої обов'язки, має переважне право, за інших

рівних умов, на продовження договору оренди на новий термін, при цьому заявники подають конкурсні пропозиції.

6.4. Комісія проводить засідання, на яких розглядає питання щодо оренди комунального майна, продовження оренди, та вносить пропозиції, на основі яких Управління комунальної власності готує подання на розгляд виконавчого комітету.

6.5. Управління комунальної власності Броварської міської ради (надалі Управління комунальної власності) у 30-денний строк розглядає належним чином оформлені документи та організовує їх розгляд на засідання комісії по оренді об'єктів комунальної власності територіальної громади м.Бровари, до складу якої входять також депутати Броварської міської ради. Комісія затверджується рішенням виконкому.

6.6. На підставі рішення виконкому Управління комунальної власності видає заявнику ордер на право укладання додаткової угоди про продовження терміну дії договору оренди, термін дії якого становить 30 діб, витяг з вищевказаного рішення.

Додаткова угода укладається за умови перерахунку розміру орендної плати з урахуванням ринкової вартості орендованого майна шляхом проведення незалежної експертної оцінки.

6.7. Орендар виконує незалежну оцінку орендованого приміщення, за власний рахунок, матеріали оцінки затверджуються міським головою, або заступником міського голови.

6.8. Отримавши вищевказані документи, заявник звертається до балансоутримувача про укладення додаткової угоди в якій зазначається:

- 1) термін дії договору оренди;
- 2) розмір орендної плати розрахованої на підставі незалежної оцінки;
- 3) інші додаткові умови договору оренди визначені комісією.

6.9. У разі не укладання додаткової угоди про продовження терміну дії договору оренди в установлений термін з вини орендаря, рішення виконкому втрачає чинність.

7. Порядок передачі в суборенду.

7.1. Питання передачі орендованого приміщення в суборенду вирішується виконавчим комітетом за пропозицією комісії.

7.2. У разі прийняття рішення виконкому за пропозицією комісії про надання згоди орендарю на передачу в суборенду орендованого приміщення, укладається договір суборенди.

7.3. Строк надання в суборенду не повинен перевищувати термін дії договору оренди.

7.4. Надання орендарем майна в суборенду не звільняє його від виконання умов договору оренди.

8. Прикінцеві положення

8.1. Контроль за виконанням умов договорів оренди комунального майна в межах своїх повноважень здійснює орендодавець та Управління

8.1. Контроль за виконанням умов договорів оренди комунального майна в межах своїх повноважень здійснює орендодавець та Управління комунальної власності. При наявності порушень умов договорів, приймаються відповідні заходи щодо їх усунення, передбачені чинним законодавством.

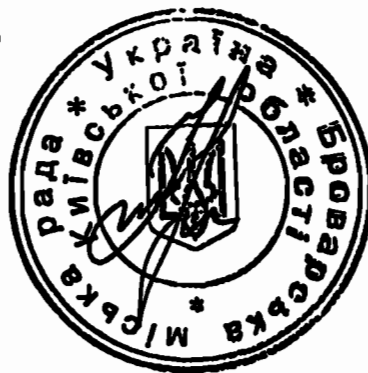
8.2. Наявність у орендаря боргів по сплаті орендної плати, боргів по комунальним платежам та експлуатаційним витратам на утримання орендованого майна протягом дії договору оренди, невикористання орендованого майна або використання його не за призначенням тощо є підставою для відмови в продовженні договору оренди на новий термін або для дострокового розірвання договору оренди, згідно чинного законодавства.

8.3. Юридичні особи комунальної форми власності, на балансі яких знаходиться майно територіальної громади м.Бровари, щомісяця надають Управлінню комунальної власності інформацію про наявність вільних нежитлових приміщень.

8.4. Проведення робіт по поліпшенню орендованого майна (капітальний ремонт) орендар оформляє згідно відповідного рішення виконкому.

8.5. В разі припинення або дострокового розірванні договору оренди вартість поліпшення орендованого майна відшкодовуються згідно чинного законодавства та умов договору.

Секретар міської ради



І.В. Сапожко

ПОДАВНЯ :

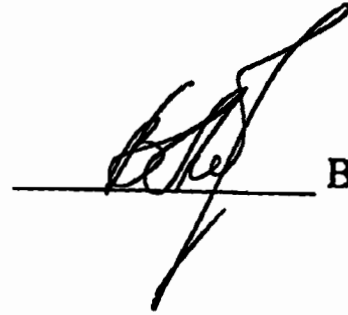
виконуюча обов'язки
начальника Управління
комунальної власності –
начальник відділу оренди
та приватизації



Т.І.Данюк

ПОГОДЖЕНО:

заступник міського голови



В.О.Андрєєв

Експертний висновок

щодо змін до Положення про порядок передачі в оренду майна територіальної громади м. Бровари, затвердженого рішенням Броварської міської ради від 15.03.2007 № 271-18-05

Вищезазначене Положення про порядок передачі в оренду майна територіальної громади м. Бровари, що затверджене рішенням Броварської міської ради від 15.03.2007 № 271-18-05 було розроблено відповідно до Конституції України, Законів України „Про місцеве самоврядування в Україні”, „Про оренду державного та комунального майна”, інших нормативних актів.

Положення визначає порядок передачі в оренду майна територіальної громади м. Бровари.

З метою врегулювання процедури передачі в орендне користування підприємствам, установам, організаціям, приватним підприємцям та громадянам майна, що належить до комунальної власності територіальної громади м. Бровари, постійною комісією з питань комунальної власності та приватизації внесено ряд пропозицій, що зумовлює зміну редакції Положення.

Проаналізувавши проект нової редакції зазначеного Положення про порядок передачі в оренду майна територіальної громади м. Бровари, постійна комісія з питань законності та правопорядку дійшла висновку щодо його відповідності чинному законодавству.

Голова комісії



О. М. Михайлов