

**УКРАЇНА**

**Коломийська міська рада**

**Сьоме демократичне скликання**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ сесія**

**Р І Ш Е Н Н Я**

від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м. Коломия №\_\_\_\_\_\_\_

|  |
| --- |
| **«Про Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна» в новій редакції** |

Враховуючи пропозиції комісії з питань комунальної власності, оренди та приватизації, відповідно до Закону України «Про оренду державного та комунального майна», Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» та керуючись Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада

**в и р і ш и л а:**

1. Затвердити Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна (додається).

2. Вважати таким, що втратило чинність рішення міської ради від 29.02.2020 року № 4451-59/2020 «Про Порядок надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна».

3. Організацію виконання рішення покласти на заступника міського голови Романа Остяка.

4. Контроль за виконанням рішення доручити постійній комісії з питань

комунальної власності, оренди та приватизації.

**Міський голова Ігор Слюзар**

ЗАТВЕРДЖЕНО

рішення міської ради

від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_

**ПОРЯДОК**

**надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого комунального майна**

1.Порядок розроблено з метою надання орендарю згоди орендодавця комунального майна на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна.

2. Терміни, що вживаються у цьому порядку:

2.1. **Невід'ємне поліпшення орендованого майна -** здійснені орендарем за час оренди заходи (перепланування, реставрація), спрямовані на покращення фізичного (технічного) стану орендованого майна та його споживчих якостей, відокремлення яких призведе до зменшення його ринкової вартості. До невід’ємних поліпшень слід відносити роботи, згідно з Переліком основних робіт для здійснення невід’ємних поліпшень орендованих нежитлових приміщень за власні кошти орендаря (додаток №1).

2.2. **Робоча група з обстеження доцільності та перевірки здійснення невід’ємних поліпшень (далі робоча група)** - створюється розпорядженням міського голови або наказом балансоутримувача за участі представників відділу з питань майна комунальної власності, відділу архітектури та містобудування, відділу з питань державного архітектурно-будівельного контролю, відділу перспективного та капітального будівництва міської ради міської ради та представників комісії з питань комунальної власності, приватизації та оренди (за згодою).

2.3. **Згода орендодавця на невід'ємні поліпшення** – рішення міської ради, яке надається орендарю.

2.4. **Перевірка невід'ємних поліпшень** – встановлення відповідності між поліпшеннями, зазначеними в документах, наданими орендарем, та наявними невід'ємними поліпшеннями.

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

4. Процедура надання орендарю згоди орендодавця на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна містить такі етапи:

4.1. Подання орендарем заяви і пакета документів.

4.2. Розгляд заяви і документації орендаря.

4.3. Прийняття відповідного рішення.

5. Для розгляду питання про надання орендарю згоди на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого комунального майна орендар подає такий пакет документів:

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

5.2. Висновок про вартість майна станом будь-яку дату поточного року, виконаний суб'єктом оціночної діяльності за заявою орендаря та який рецензований.

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

5.4. Завірена копія проектно-кошторисної документації.

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

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

7. Інформацію про доцільність здійснення невід'ємних поліпшень надає робоча група у формі протоколу на підставі наданих орендарем документів, передбачених пунктом 5 цього Порядку, не пізніше 14 днів з моменту отримання документів. Протокол засідання робочої групи підписується всіма членами робочої групи, які присутні на засіданні.

8. Обстеження щодо доцільності здійснення невід'ємних поліпшень проводиться балансоутримувачем за участі представників відділу з питань майна комунальної власності, відділу архітектури та містобудування міської ради та представника комісії з питань комунальної власності, приватизації та оренди не пізніше 14 днів з моменту отримання документів.

9. У разі, якщо поліпшення будуть здійснені щодо об'єкта оренди котрий знаходиться у будівлі, віднесеної до пам'яток культурної спадщини (пам'ятки архітектури, історії) до складу робочої групи входить представник управління культури міської ради.

10. Підставою для відмови у розгляді заяви про надання згоди на здійснення невід’ємних поліпшень орендованого комунального майна є:

-відсутність повного пакету документів;

-договір оренди на момент подачі документів не є чинним;

-висновок про вартість майна, виконаний суб'єктом оціночної діяльності за заявою орендаря, не є рецензованим;

-висновок про вартість майна, виконаний суб'єктом оціночної діяльності за заявою орендаря, зроблений не в поточному році звернення орендаря;

-наявність у орендаря на момент подачі пакету документів заборгованості з орендної плати;

-неналежне виконання орендарем умов, визначених договором оренди

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

-майно перебуває у задовільному стані і не вимагає додаткових поліпшень для здійснення орендарем виду діяльності, передбаченого договором оренди, або якщо поліпшення можуть бути виконані в межах поточного ремонту.

11. У разі відмови на здійснення невід'ємних поліпшень орендарю повертається весь пакет документів.

12. Документи, надані орендарем та інформацію про доцільність здійснення невід’ємних поліпшень відділ з питань майна комунальної власності міської ради скеровує комісії з питань комунальної власності, приватизації та оренди для розгляду.

13. Рішення про надання орендарю згоди або відмови на здійснення невід'ємних поліпшень орендованих приміщень приймає міська рада.

14. У рішенні щодо надання згоди орендарю на здійснення невід'ємних поліпшень орендованого нерухомого майна міської ради повинно бути зазначено посилання на відповідну проектно-кошторисну документацію із зазначенням переліку робіт та граничної суми витрат для проведення відповідних робіт, у тому числі у відсотках від ринкової вартості майна.

15. Роботи щодо здійснення невід'ємних поліпшень орендованих приміщень мають бути завершені в межах трирічного строку з дати визначення ринкової вартості майна для цілей укладання договору оренди або для цілей продовження договору оренди.

16. Після здійснення дозволених орендарю невід'ємних поліпшень орендар надає орендодавцю інформацію про завершення виконання робіт з наданням копій підписаних замовником і підрядником актів приймання виконаних робіт та документів, які підтверджують оплату зазначених робіт та купівлю матеріалів.

17. Після завершення робіт з поліпшення орендованих приміщень робоча група складає висновок про здійснення невід'ємних поліпшень, здійснених орендарем, який підписується всіма членами робочої групи, які присутні на засіданні.

18. У разі приватизації об’єктів комунальної власності, переданих в оренду способом викупу, здійснення і склад невід’ємних поліпшень, у тому числі невід’ємний характер поліпшень, підтверджується висновком будівельної експертизи, а вартість невід’ємних поліпшень (ринкова вартість), підтверджених висновком будівельної експертизи, визначена суб’єктом оціночної діяльності.

19. Невід'ємні поліпшення орендованого майна здійсненні орендарем без згоди орендодавця, не підлягають відшкодуванню і є власністю міської ради. Невід'ємні поліпшення орендованого майна, здійсненні орендарем у розмірах більше ніж погоджений граничний розмір витрат, не підлягають відшкодуванню у частині перевищення витрат і є власністю міської ради.

20. Невід'ємні поліпшення, здійсненні за рахунок амортизаційних відрахувань, не підлягають відшкодуванню і є власністю міської ради.

21. Невід’ємні поліпшення об’єкта оренди, які не відповідають проектно-кошторисній документації, є власністю міської ради та не підлягають відшкодуванню.

22. Якщо орендар не повністю здійснив погоджені невід’ємні поліпшення орендованого майна та відмовився від подальшого їх здійснення, то він не має права на їх відшкодування і невід’ємні поліпшення є власністю міської ради.

23. У разі припинення договору оренди у випадках припинення юридичної особи - орендаря або юридичної особи - орендодавця (за відсутності правонаступника), смерті фізичної особи - орендаря та дострокового припинення орендодавцем договору оренди в разі визнання орендаря банкрутом, знищення об’єкта оренди або його значного пошкодження вартість поліпшень орендованого майна, зроблених орендарем, які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації не підлягає, такі поліпшення є, відповідно, комунальною власністю.

24. Орендар має право на приватизацію об’єкта способом викупу, якщо виконав умови, перелічені у підпунктах 25.1-25.6:

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

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

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

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

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

24.6. Договір оренди є чинним на момент приватизації.

25. Орендар, який має право викупу відповідно до пункту 25 цього Порядку, звертається до орендодавця із заявою про приватизацію нежитлових приміщень способом викупу. Рішення щодо приватизації способом викупу приймає міська рада відповідно до Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна».

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

**Міський голова Ігор Слюзар**

Додаток

до рішення міської ради

від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_

**ПЕРЕЛІК**

**основних робіт для здійснення невід’ємних поліпшень орендованих нежитлових приміщень за власні кошти орендаря**

**1. Фундаменти та підвальні приміщення**

1.1 Часткове перемурування аварійних цегляних стовпчастих фундаментів під димовентканалами та підсилення фундаментів під зовнішніми та внутрішніми стінами до 15% загального обсягу.

1.2 Часткове або повне перемурування зруйнованих приямків під вікнами підвальних та цокольних поверхів.

1.3 Улаштування або ремонт гідроізоляції фундаментів у підвальних чи цокольних приміщеннях.

1.4 Відновлення просілого або улаштування нового вимощення навкруги будівлі з метою охорони ґрунту під фундаментами від розмивання або перезволоження.

1.5 Відновлення зливової каналізації з метою організованого збору поверхневих вод і опадів біля фундаментів та стін будівель.

**2. Стіни**

2.1 Повне або часткове перемурування та кріплення аварійних цегляних зовнішніх стін будівель.

2.2 Ремонт тріщин у цегляних стінах з вийманням, розчищенням старого мурування і влаштуванням нового.

2.3 Пробивання в стінах отворів площею понад 0,05 кв.м для ремонту мереж. 2.4 Ремонт або підсилення контрфорсів та інших укріплювальних конструкцій стін.

**3. Перегородки**

3.1 Ремонт та відновлення старих перегородок.

**4. Перекриття та підлоги**

4.1 Заміна аварійних міжповерхових перекриттів новими конструкціями або підсилення старих несучих елементів.

4.2 Заміна окремих балок перекриттів, нарощування кінців дерев’яних балок протезами з виконанням інших необхідних робіт.

4.3 Підсилення усіх видів міжповерхових перекриттів та перекриттів горищ.

4.4 Поновлення бетонної основи для підлоги з улаштуванням нової підлоги замість зношеної площею більше 2 кв. м.

4.5 Заміна покрить підлог з плитки, лінолеуму, дощатих, паркетних, наливних площею більше 5 кв м.

4.6 Відновлення бетонних, цементних підлог та їх основ.

**5. Сходи та балкони**

5.1 Ремонт або заміна новими вибитих східців та площадок (підлог) кам’яних, бетонних сходових маршів.

5.2 Відновлення або заміна дерев’яних сходових маршів.

5.3 Ремонт або заміна перил та поручнів сходових маршів.

5.4 Капітальний ремонт балконів.

5.5 Влаштування покрить сходових маршів та площадок з плитки або мозаїчних.

**6. Прорізи**

6.1 Заміна віконних рам, дверних полотен та підвіконних дощок зі склінням.

6.2 Заміна новими віконних та дверних коробок, рам та відкосів з лиштвами або перев’язування їх з додаванням нових матеріалів з повним їх забиванням.

6.3 Ремонт окремих стулок віконних рам.

6.4 Ремонт окремих частин дверей. 6.5 Відновлення (улаштування монолітних залізобетонних) чи заміна аварійних віконних та дверних перемичок.

**7. Штукатурні роботи**

7.1 Ремонт штукатурки стін та стель (при умові більше 30% від всієї площі стін, стель).

7.2 Ремонт штукатурки фасадів (при умові виконання такого заходу для цілого будинку у якому знаходиться орендоване майно) з виготовленням та погодженням паспорту опорядження фасадів.

7.3 Утеплення стін фасадів (при умові виконання такого заходу для цілого будинку) за виключенням будинків – пам’яток архітектури.

**8. Печі та вогнища**

8.1 Ремонт, перемурування старих та влаштування нових обігрівальних печей та димоходів до них (згідно з технічним заключенням).

**9. Опалення та вентиляція**

9.1 Заміна окремих ділянок трубопроводів опалення.

9.2 Заміна радіаторів, що стали непридатними.

**10. Водопровід та каналізація**

10.1 Заміна ушкоджених ділянок трубопроводів та засувок.

10.2 Відновлення внутрішнього водопроводу та каналізації загального користування, приєднання їх до водопровідної та каналізаційної мережі.

**11. Електроосвітлення та силові дроти**

11.1 Заміна електропроводки та електрокабелю, що прийшли в непридатність, приєднання до живильної електромережі.

11.2 Встановлення електросилових розподільчих щитів та монтаж автоматичних вимикачів.

**12. Дах**

12.1 Підсилення і заміна елементів кроквяної системи.

12.2 Ремонт рулонної покрівлі плоского даху.

12.3 Заміна покриття шатрового даху.

**13. Різні роботи**

13.1 Підняття рівня підлоги цокольного поверху на висоту 30 см (при сирості в приміщеннях викликаній високим рівнем ґрунтових вод), улаштування продухів, вентиляції та вертикальної гідроізоляції.

13.2 Улаштування окремого входу в приміщення згідно з санітарно-технічними та пожежними нормами (у відповідності до проектної документації). Примітка:

**Начальник відділу з питань**

**майна комунальної власності**

**міської ради Роман Мадерук**