

ПОЛОЖЕННЯ

про порядок передачі в оренду житла, що належить до комунальної власності Курісовської сільської територіальної громади

Положення про порядок передачі в оренду житла, що належить до комунальної власності Курісовської територіальної громади (далі - Положення) регулює організаційні заходи, пов'язані з передачею в оренду майна, що перебуває у комунальній власності громади, майнові відносини між орендодавцем та орендарями щодо використання майна комунальної власності.

1. Загальні положення

1.1. Положення визначає порядок та правила передачі в оренду житла, що належить до комунальної власності територіальної громади і є обов'язковими для виконання орендодавцем та фізичними особами - орендарями.

1.2. Положення розроблено відповідно до Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні”, Закону України „Про оренду державного та комунального майна”, Цивільного кодексу України.

1.3. Орендою є, засноване на договорі, строкове платне користування житлом, передане орендарю для проживання.

1.4. Відносини щодо оренди житла, що належить до комунального майна територіальної громади регулюються договором оренди, цим Положенням та Цивільним кодексом України.

1.5. Метою оренди житла, що є комунальною власністю громади, є його раціональне використання для забезпечення життєдіяльності громади.

2. Об'єкти оренди

2.1. Об'єктами оренди за цим Положенням є: жилі приміщення (житлові будинки, квартири, кімнати), що знаходяться у комунальній власності територіальної громади і є придатними для постійного проживання, відповідають санітарним та технічним нормам.

3. Порядок формування фонду житла, яке буде передаватись в оренду.

3.1. Фонд житла, що надається в оренду складається з:

3.1.1. Реконструйованих існуючих житлових будинків, переобладнаних

нежитлових будинків у житлові.

3.1.2. Отриманого у комунальну власність житла (шляхом передачі з інших форм власності, згідно судових рішень, чи відумерлого житла).

3.2. Фонд житла, що надається в оренду, формується сільською радою.

4. Орендодавці

4.1. Від імені Курісовської сільської територіальної громади повноваження здійснюють:

4.1.1. Курісовська сільська рада, щодо житлових приміщень, які перебувають на її балансі.

4.1.2. Комунальне підприємство «Сількомунгосп», щодо житлових приміщень, які перебувають на його балансі

5. Орендарі

5.1. Орендарями житла є громадяни – резиденти України:

5.1.1. Працівники комунального підприємства «Сількомунгосп»;

5.1.2. Працівники бюджетних установ сільської ради;

5.1.3. Працівники правоохоронних органів, які здійснюють свою діяльність на території громади (поліцейські офіцери громади)

5.1.4. Мешканці громади, які не мають житла

6. Строк оренди

6.1. Житлові приміщення передаються в оренду орендарю на термін не більший 3-х років.

7. Порядок передачі в оренду житлового фонду

7.1. Заява про надання в оренду житлового фонду (кімнат, квартир, будинків) подається до виконавчого комітету сільської ради на ім'я сільського голови.

7.1.1. До заяви додаються:

а) ксерокопії паспортів та ідентифікаційних кодів всіх повнолітніх членів сім'ї, свідоцтв про народження неповнолітніх членів сім'ї;

б) витяг про реєстрацію місця проживання

в) довідка про наявність чи відсутність житла на праві приватної власності всіх членів сім'ї на території громади;

г) копія свідоцтва про шлюб (розлучення).

7.2. Житлова комісія виконавчого комітету сільської ради відповідно до житлового законодавства організовує розгляд заяви, а відділ комунальної власності та земельних ресурсів сільської ради готує проект рішення на засідання виконкому сільської ради щодо погодження надання в оренду заявнику жилого приміщення.

7.3. При позитивному вирішенні даного питання за рішенням виконкому сільським головою укладається договір оренди, який вступає в силу з дати

підписання акту приймання-передачі .

7.4. У разі неможливості вирішити питання позитивно, орендодавець надає відповідь про відмову в письмовій формі.

8. Орендна плата

8.1. Щомісячна орендна плата за житлові приміщення складає 5 відсотків від балансової вартості об'єкта нерухомості.

8.2. Орендна плата сплачується орендарем у формі попередньої оплати за наступний період у розмірі 100% в строк до 1 числі місяця, що передує оплачуваному.

8.3. Перший внесок по оплаті за орендоване житло вноситься в подвійному розмірі, визначеному у пункті 8 цього Положення і вважається оплатою першого місяця початку дії договору та останнього місяця року, в якому дія договору закінчується.

8.4. На орендаря покладається обов'язок по сплаті всіх комунальних платежів, що пов'язані з обслуговуванням орендованого житла.

8.5. У разі невнесення орендної плати протягом одного місяця орендар має право розторгнути договір оренди.

9. Права і обов'язки орендаря та орендодавця

9.1. Права та основні обов'язки орендаря та орендодавця визначаються законом та договором.

9.2. Орендар має право:

9.2.1. На час дії договору оренди житлового приміщення - на вселення членів сім'ї (1-го ступеню споріднення);

9.2.2. За договором оренди орендар зобов'язаний:

- використовувати об'єкт оренди за цільовим призначенням,
- використовувати та зберігати орендоване майно відповідно до умов договору,
- запобігати його пошкодженню, псуванню,
- вносити орендну плату своєчасно і в повному обсязі.

9.2.3. Члени сім'ї орендаря, включені до договору оренди, які проживають разом з ним, мають такі самі права й обов'язки, як і орендар. Повнолітні члени сім'ї наймача, орендаря несуть однакову з орендарем відповідальність за зобов'язаннями договору оренди житла.

9.3. Комунальні платежі сплачуються орендарем за встановленими тарифами згідно з угодами з обслуговуючими підприємствами, яким орендар зобов'язаний самостійно надати копію договору оренди житла.

9.4. Перепланування та реконструкція здійснюється за згодою орендодавця та відповідного рішення виконкому, яке приймається за обов'язкової наявності кошторису на виконання робіт, виконаного

відповідним підприємством за рахунок орендаря.

10. Розірвання та припинення договору оренди.

10.1. Орендар житла має право розірвати договір у будь-який час з письмовим попередженням за 1 місяць.

10.2. На вимогу орендодавця договір оренди може бути розірваний:

10.2.1. Після закінчення строку дії договору оренди, якщо рішенням сесії сільської ради не продовжено дію договору оренди;

10.2.2. У разі забезпечення орендарем себе іншим житлом;

10.2.3. У разі смерті одинокого орендаря;

10.2.4. У разі невіднесення орендної плати чи відсутності оплати комунальних послуг протягом одного місяця;

10.2.5. У разі руйнування, псування житла;

10.2.6. У разі смерті орендаря, з яким проживали інші члени сім'ї, та у яких відсутні підстави на укладання договору оренди відповідно до п.5.1. цього положення, членам сім'ї надається право проживання у вказаному житловому приміщенні протягом одного року з дня смерті орендаря.

По закінченню вказаного строку, житлове приміщення підлягає звільненню без надання іншого житла.

10.3. У разі розірвання договору оренди чи припинення через закінчення строку його дії, відмови від його продовження чи за згодою сторін, орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві житло на умовах, зазначених у договорі оренди.

10.4. Якщо орендар допустив погіршення стану орендованого житла або його пошкодження, він повинен відшкодувати орендодавцеві збитки, якщо не доведе, що погіршення або пошкодження житла сталися не з його вини.

10.5. Вартість поліпшень орендованого житла, зроблених орендарем, які не можна відокремити без шкоди для майна, компенсації та поверненню не підлягає.

10.6. У разі припинення договору оренди за обставин, зазначених вище, орендар зобов'язаний в 10 - денний термін повернути об'єкт оренди орендодавцю за актом прийому-передачі.

11. Продовження терміну дії договору оренди

11.1. Орендар, який належно виконує свої зобов'язки за договором оренди житлового приміщення, термін дії якого закінчується, має право на продовження договору оренди на новий строк.

11.2. Орендар, який має намір продовжити договір оренди, повинен повідомити про це орендодавця не пізніше ніж за два місяці до закінчення строку договору оренди житла.

11.3. Порядок продовження договору оренди здійснюється рішенням виконкому та оформлюється додатковою угодою.

12. Внесення змін до договорів оренди.

12.1. Зміни та доповнення до договорів оренди проводяться за згодою сторін у письмовій формі у вигляді додаткової угоди, які є невід'ємною частиною договору оренди.

13. Контроль за дотриманням прав та інтересів

територіальної громади міста при виконанні договорів оренди

13.1. Контроль за виконанням зобов'язань за договорами оренди житла, що знаходиться у комунальній власності в інтересах територіальної громади міста покладається на відділ комунального майна та земельних ресурсів щодо об'єктів нерухомого майна, які перебувають на балансі сільської ради та на КП «Сількомунгосп», щодо майна, яке перебуває на балансі підприємства.

13.2. Стан приміщення контролюється . не рідше 2 разів на рік – станом на 1 січня та на 1 липня поточного року.

13.3. У разі невиконання або неналежного виконання орендарем зобов'язань за договором оренди об'єкта комунальної власності, орендодавець повинен оперативно вживати заходів щодо поновлення порушених прав та інтересів територіальної громади міста згідно з чинним законодавством.

14. Прикінцеві положення.

14.1. Всі питання стосовно оренди житла, не врегульовані цим Положенням, вирішуються згідно з чинним законодавством.

Секретар сільської ради



Наталія БУГАЙЧУК