

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

м. _____ «____» _____ 2024 року
_____ району Миколаївської області

Баштанська міська рада, в особі _____, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рішення _____ ради від _____.2024 року № _____ «Про проведення земельних торгів у формі електронного аукціону» (далі - Орендодавець), з одного боку, та _____, в особі _____, що діє на підставі _____ (далі – Орендар), з другого боку, в подальшому разом іменуються - Сторони, уклали цей договір про нижченаведене:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець, на підставі протоколу про результати земельних торгів № _____, сформованого _____ р. за лотом № _____ надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку (землі громадської забудови) комунальної власності загальною площею _____ га для _____ (Код використання згідно з Класифікатором видів цільового призначення земель (КВЦПЗ): 03.07 – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) з кадастровим номером _____, яка розташована в межах _____ Баштанської міської ради Миколаївської області.

ОБ'ЄКТ ОРЕНДИ

2.1. В оренду передається земельна ділянка із земель громадської забудови комунальної власності для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, площею _____ га, у тому числі: _____ га _____, що розташована _____.

2.2. Кадастровий номер земельної ділянки: _____.

Категорія земель: землі житлової та громадської забудови.

Код виду цільового призначення згідно Класифікатору видів цільового призначення земельних ділянок: 03.07 – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

2.3. На земельній ділянці відсутні (так/ні) об'єкти нерухомого майна та об'єкти інфраструктури.

2.4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки з урахуванням коефіцієнта індексації, визначена станом на _____.202_ року складає _____, _____ гривень (сума словами) та підлягає щорічній індексації.

2.5. Земельна ділянка, яка передається в оренду, не має недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.

2.6. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини відсутні.

3. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

3.1. Договір укладено на строк ____ (цифри словами) років.

3.2. За умови, якщо на земельній ділянці розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності Орендаря або набувача права користування земельною ділянкою, договір оренди земельної ділянки після спливу строку його дії вважається поновленим. Поновленням договору вважається поновлення договору без вчинення сторонами договору письмового правочину про його поновлення в разі відсутності заяви однієї із Сторін про

виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору.

Сторона договору, яка бажає скористатися правом відмови від поновлення Договору не пізніше як за місяць до дати закінчення дії цього Договору, має подати до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно заяву про виключення з цього реєстру відомостей про поновлення Договору.

Поновлення договору оренди землі згідно ст.ст.32², 33 Закону України «Про оренду землі», ст. 126-1 Земельного кодексу України.

4. ОРЕНДНА ПЛАТА

4.1. Орендна плата вноситься Орендарем у грошовій формі на рахунок _____ сільської/селищної ради _____ банківські реквізити _____ у розмірі ____ (цифри словами) % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки за 1 (один) рік, відповідно до протоколу проведення земельних торгів від __.__.202_ № _____ за лотом № _____, що становить на дату укладання договору _____ грн. _____ коп. (_____ гривень _____ коп.).

4.2. Орендна плата за перший рік користування земельною ділянкою сплачується Орендарем протягом п'яти робочих днів з дня підписання цього договору, за виключенням сплаченого гарантійного внеску, у розмірі _____ грн. ____ коп. (_____ гривень _____ коп.).

4.3. Орендна плата за наступні роки користування земельною ділянкою сплачується Орендарем відповідно до Податкового кодексу України.

4.4. У разі зміни коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до вимог чинного законодавства до застосування підлягають коефіцієнти індексації чинні на початок бюджетного періоду (календарного року) без внесення змін та доповнень до цього Договору.

4.5. У разі зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до вимог чинного законодавства до застосування для розрахунку орендної плати підлягає нова нормативна грошова оцінка земельної ділянки, чинна на початок поточного бюджетного періоду (календарного року) без внесення змін та доповнень до цього Договору.

4.6. Розмір орендної плати переглядається щорічно у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;
- зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документами;
- зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної та комунальної власності;
- в інших випадках, передбачених законом.

Розмір орендної плати за користування земельною ділянкою не може переглядатися у бік зменшення.

4.7. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором:

у 10-денний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати, встановленої цим договором;

пеня стягується у розмірі 120 відсотків річних облікової ставки Національного банку України, діючої на кожний такий день.

Сплата штрафу та пені не звільняє Орендаря, який допустив прострочення виконання відповідного зобов'язання, від виконання цього зобов'язання.

5. УМОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

5.1. В оренду передається земельна ділянка громадського призначення. Вид використання земельної ділянки – для _____.

5.2. Цільове призначення земельної ділянки: код КВЦПЗД - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

5.3 Умови збереження стану об'єкта оренди:

- використання земельної ділянки виключно за цільовим призначенням;
- дотримання обов'язків, встановлених ст. 96 Земельного кодексу України, та даним договором;
- дотримання вимог чинного земельного, природоохоронного і екологічного законодавства, державних і місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі.
- право оренди земельної ділянки не може бути відчужене Орендарем іншим особам.

6. УМОВИ ПОВЕРНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

6.1. Після припинення дії договору Орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку у стані не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному Сторонами. Якщо Сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

У разі погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки або приведення її у непридатний для використання за цільовим призначенням стан збитки, що підлягають відшкодуванню, визначаються Сторонами відповідно до «Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284.

6.2. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені Орендарем за згодою Орендодавця та/або без згоди Орендодавця не підлягають відшкодуванню.

6.3. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем землі, не підлягають відшкодуванню. Умови, обсяги і строки відшкодування орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки визначаються окремою угодою сторін.

6.4. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання Орендодавцем зобов'язань, передбачених цим договором.

Збитками вважаються:

- фактичні втрати, яких Орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору Орендодавцем;
- доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання Орендодавцем умов договору.

6.4. Розмір фактичних витрат Орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

7. ОБМЕЖЕННЯ (ОБТЯЖЕННЯ) ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

7.1. На орендовану земельну ділянку встановлено наступні обмеження:

- _____;
- _____.

7.2. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю ділянку.

8. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

8.1. Права Орендодавця:

8.1.1. Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

- використання земельної ділянки у відповідності із цільовим призначенням згідно з цим договором;
- вимагати від Орендаря збільшення розмірів орендної плати у разі збільшення відповідно до законодавства України розмірів земельного податку та з інших мотивів, визначених п.4.6. цього Договору;
- дотримання екологічної безпеки землекористування шляхом додержання вимог земельного і природоохоронного законодавства України, державних і місцевих стандартів, норм і правил, раціонального використання та охорони земель;
- своєчасного та повного внесення орендної плати;
- вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для здійснення Орендодавцем контролю за додержанням умов договору та вимог законодавства, у тому числі з метою перевірки стану орендованої земельної ділянки.
- відшкодування збитків унаслідок погіршення Орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки. Розмір збитків визначається Сторонами договору. У разі недосягнення Сторонами згоди про розмір відшкодування збитків спір вирішується у судовому порядку;

8.1.2. Орендодавець має право здійснювати контроль за виконанням умов договору з боку Орендаря.

8.2. Обов'язки Орендодавця:

8.2.1. Не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендареві користуватись земельною ділянкою за цільовим призначенням та здійснювати на ній господарську діяльність.

8.3. Права Орендаря:

8.3.1. Самостійно господарювати на земельній ділянці з дотриманням умов договору та чинного законодавства.

8.3.2- вимагати своєчасної передачі Орендодавцем земельної ділянки;

8.3.3- на відшкодування збитків відповідно до умов цього договору;

8.3.4. - на придбання орендованої земельної ділянки у власність відповідно до положень чинного законодавства України;

8.3.5. – зводити у встановленому законом порядку будівлі і споруди;

8.3.6. – користуватись на умовах платності та відповідно до діючого порядку інженерними комунікаціями Орендодавця з метою забезпечення належної господарської діяльності на орендованій земельній ділянці

8.3.7. - вимагати прийняття земельної ділянки після закінчення терміну дії цього договору;

8.4. Обов'язки Орендаря:

8.4.1. Протягом 5 (п'яти) робочих днів з дня укладення цього договору сплатити річну орендну плату за перший рік користування земельною ділянкою, за виключенням сплаченого гарантійного внеску.

8.4.2. Забезпечити здійснення державної реєстрації речового права на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

8.4.3. Дотримуватись встановлених щодо об'єкта оренди обмежень в обсязі, передбаченому договором та законодавством.

8.4.4. Використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення та умов договору, дотримуючись при цьому вимог чинного земельного, екологічного законодавства, законодавства про охорону довкілля, державних і місцевих стандартів, норм і правил, виконувати встановлені законодавством вимоги пожежної безпеки. Не допускати, під час здійснення господарської діяльності, забруднення земельної ділянки радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами.

8.4.5. Виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбачені законом та цим Договором.

8.4.6. Своєчасно та в повному обсязі вносити орендну плату.

8.4.7. Не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів.

8.4.8. Дотримуватись правил добросусідства та обмежень, пов'язаних зі встановленням земельних сервітутів та охоронних зон.

8.4.9. Після закінчення строку договору повернути земельну ділянку орендодавцю в належному стані в порядку, встановленому договором.

8.4.10. У разі укладення додаткових угод до договору, здійснювати всі передбачені законодавством заходи, спрямовані на їх державну реєстрацію.

8.4.11. - забезпечити вільний доступ до мереж інженерних комунікацій, які проходять уздовж переданої земельної ділянки для проведення ремонтних і профілактичних робіт.

8.4.12. – споруджувати на орендованій земельній ділянці будівлі і споруди лише за письмовою згодою Орендодавця із дотриманням встановленого законодавством порядку.

8.4.13. У п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки надати копію цього договору оренди до відповідного податкового органу та зареєструватись у якості платника орендної плати за землю.

9. РИЗИК ВИПАДКОВОГО ЗНИЩЕННЯ АБО ПОШКОДЖЕННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ ЧИ ЙОГО ЧАСТИНИ

9.1. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе Орендар.

9.2. У разі прострочення Орендодавцем або Орендарем установлених договором оренди землі строків передачі об'єкта оренди ризик його випадкового знищення або пошкодження у цей період несе сторона, яка допустила прострочення його передачі.

9.3. Земельна ділянка вважається переданою Орендодавцем Орендареві з моменту державної реєстрації права оренди відповідно до закону.

10. СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

10.1. Згідно з цим договором об'єкт оренди не підлягає страхуванню на весь період дії цього договору.

11. ЗМІНА УМОВ ДОГОВОРУ І ПРИПИНЕННЯ ЙОГО ДІЇ

11.1. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою Сторін шляхом підписання додаткової угоди до договору. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір розглядається у судовому порядку.

11.2. Дія договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- придбання Орендарем земельної ділянки у власність;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- ліквідації юридичної особи-Орендаря;
- смерті фізичної особи-орендаря та відмови або відсутності спадкоємців орендаря, а також осіб, які використовували цю земельну ділянку разом з орендарем від виконання укладеного договору;
- засудження фізичної-особи орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду та відмови або відсутності членів його сім'ї, а також осіб, які

використовували цю земельну ділянку разом з орендарем від виконання укладеного договору.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законодавством.

11.3. Дія договору припиняється шляхом його розірвання:

- за взаємною згодою Сторін;
- за рішенням суду на вимогу однієї із Сторін унаслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, а також внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, несплати, несвоєчасної або неповної сплати орендарем орендної плати.

- в односторонньому порядку за ініціативою орендодавця, із звільненням орендодавця від відповідальності, в разі, коли орендар використовує земельну ділянку способами, які суперечать екологічним вимогам, не за цільовим призначенням, систематично (протягом трьох місяців з дати визначеної Податковим Кодексом України) не сплачує орендну плату, систематичного порушення строків сплати орендної плати, здійснення без згоди орендодавця передачі або відчуження права користування земельною ділянкою третім особам. Договір може бути достроково припинений в односторонньому порядку у разі невиконання або неналежного виконання орендарем обов'язків, визначених у пункті 8.4 цього Договору. Розірвання договорів не потребує укладення додаткових угод. **Договори вважаються розірваними з моменту внесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на підставі відповідного рішення ради.**

11.4. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору.

12. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА НЕВИКОНАННЯ АБО НЕНАЛЕЖНЕ ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ

12.1. За невиконання або неналежне виконання договору Сторони несуть відповідальність відповідно до чинного законодавства та цього договору.

12.2. Сторона, яка порушила зобов'язання за договором, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

12.3. У разі виникнення розбіжностей (спорів) між Сторонами в процесі виконання цього договору Сторони вживають заходів до врегулювання спірних питань шляхом переговорів. При недосягненні згоди спір вирішується у судовому порядку.

13. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ У ЗАСТАВУ ТА ВНЕСЕННЯ ДО СТАТУТНОГО ФОНДУ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

13.1. Забороняється передача у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки.

14. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

14.1. Цей договір набирає чинності з моменту його підписання Сторонами.

14.2. Реєстрація права оренди здійснюється відповідно до закону та після виконання орендарем обов'язків, встановлених п. 8.4.1 цього договору.

14.3. Земельна ділянка вважається переданою орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди відповідно до закону.

14.4. Цей договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в орендодавця, другий - в орендаря.

14.5. Всі витрати, пов'язанні з укладенням, реєстрацією цього договору та додаткових угод до нього (у разі їх укладання), а також витрати для виконання умов договору бере на себе орендар.

14.6. Взаємовідносини Сторін за договором, які не врегульовані цим договором, регулюються чинним законодавством України.

15. РЕКВІЗИТИ СТОРІН:

Орендодавець:

_____ рада
діюча на підставі _____
місце проведення державної реєстрації: _____
дата державної реєстрації: ____ . ____ . ____ р.
номер запису в ЄДРПОУ: _____
Банківські реквізити:
/орендна плата з юридичних/фізичних осіб/:
р/р: _____
Код платежу - _____
утримувач: _____
Код ЄДРПОУ: _____
Банк утримувача: Казначейство України (ЕАП)
МФО _____
місцезнаходження: _____

ідентифікаційний код: _____

Орендар:

_____ діюче на підставі: _____
місце проведення державної реєстрації: _____
дата державної реєстрації: ____ . ____ . ____ р.
номер запису в ЄДРПОУ: _____
Банківські реквізити:
р/р: _____
в _____
МФО _____
Місце проживання фізичної особи/
місцезнаходження юридичної особи: _____

Код ЄДРПОУ/РНОКПП: _____
тел.: _____
e-mail: _____

Підписи сторін

Орендодавець:

_____ ГОЛОВА

(підпис)

М.П.

Орендар:

(підпис)

М.П. (за наявності)