

ПРОЕКТ ДОГОВОРУ
оренди землі за результатами проведення земельних торгів

м. Черкаси _____ 20__ року

ЧЕРКАСЬКА МІСЬКА РАДА, ідентифікаційний код юридичної особи _____, зареєстрована у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців _____ року, номер запису: _____, місцезнаходження якої: місто Черкаси, вул. Байди Вишневецького, будинок № 36, що діє на підставі Закону України "Про місцеве самоврядування", в особі _____, який діє на підставі Положення та рішення Черкаської міської ради від 09.11.2021 року № 13-20 «Про уповноваження посадових осіб на виконання функцій організатора торгів в особистих електронних кабінетах» (надалі – Орендодавець), з однієї сторони, та

_____, (надалі - Орендар), з другої сторони, (разом - Сторони) уклали цей договір (надалі – Договір), про наступне:

Предмет договору

1. Орендодавець на підставі рішення Черкаської міської ради від _____ № _____ та протоколу земельних торгів від _____ № _____ надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку, що за цільовим призначенням відноситься до категорії земель житлової та громадської забудови, що знаходиться в місті Черкаси, по проспекту Перемоги (біля будинку № 8).

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка площею **0,24 га** (кадастровий номер 7110136700:05:032:0045). Цільове призначення земельної ділянки – для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (код КВЦПЗ – 03.08).

3. На земельній ділянці **відсутні** об'єкти нерухомого майна та інфраструктури.

4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, згідно витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки відповідно до листа міськрайонного управління Держгеокадастру у Черкаському районі та м. Черкасах від _____ № _____ становить _____ гривень.

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

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

Строк дії договору

7. Договір укладено **на 49 років** (без права викупу земельної ділянки протягом 10 років) з дати підписання договору уповноваженими представниками Сторін.

Після закінчення строку договору Орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі Орендар повинен не пізніше ніж за місяць до закінчення строку дії договору повідомити письмово Орендодавця про намір продовжити його дію.

Орендна плата

8. За оренду земельної ділянки Орендар сплачує орендну плату у грошовій формі.

Плата за користування земельною ділянкою, право оренди якої набуто Орендарем на електронних земельних торгах згідно з протоколом про результати земельних торгів по лоту № _____ у розмірі річної орендної плати становить

_____ без ПДВ, що дорівнює _____ % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Сума гарантійного внеску (за вирахуванням суми винагороди оператора електронного майданчика з гарантійного внеску переможця, що становить _____ грн.) у розмірі _____ грн. (_____) без ПДВ, сплаченого Орендарем до початку проведення електронних земельних торгів, зараховується до сплати орендної плати за перший рік користування земельною ділянкою.

Орендна плата за перший рік користування вноситься Орендарем протягом п'яти робочих днів з дня підписання договору за результатами проведення земельних торгів на відповідні казначейські рахунки міської ради, шляхом перерахування грошових коштів у розмірі _____ грн. (_____) без ПДВ, що дорівнює різниці між сумою річної плати за користування земельною ділянкою (орендної плати), яка склалася за результатами електронних земельних торгів, та сумою гарантійного внеску, сплаченого Орендарем до початку проведення електронних земельних торгів (за вирахуванням суми винагороди оператора електронного майданчика з гарантійного внеску переможця). Про проведену сплату Орендар повідомляє Орендодавця та надає копію платіжного документу в той самий день.

Надалі, річна орендна плата, сума якої за кожний наступний рік оренди не може бути меншою за розмір (суму) річної орендної плати, що склалася за перший рік користування земельною ділянкою, визначеної за результатами електронних земельних торгів, а саме _____ грн (_____) без ПДВ вноситься Орендарем на відповідний рахунок, зазначений у пункті 10 цього Договору, за податковий період відповідно до чинного податкового законодавства.

У відповідності до п. 5 ст. 135 Земельного кодексу України переможець земельних торгів (Покупець) зобов'язується не пізніше п'яти робочих днів з моменту укладення цього Договору сплатити витрати, здійснені на підготовку лоту до проведення земельних торгів у сумі _____ грн. (_____) на розрахунковий рахунок:

назва банку: _____,

ЄДРПОУ _____,

Міжнародний номер банківського рахунку IBAN UA _____,
призначення платежу - витрати на підготовку лоту до проведення земельних торгів.

Довідка департаменту фінансової політики про оплату повної вартості земельної ділянки буде підтверджувати факт повного розрахунку Покупця і є підставою для державної реєстрації права оренди на земельну ділянку, зазначену в пунктах 1 та 2 цього Договору.

9. Обчислення розміру грошової оцінки та орендної плати за земельну ділянку здійснюється з урахуванням її цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством.

10. Надалі орендна плата за землю вноситься Орендарем щомісячно до 30 числа місяця наступного за звітним в розмірі 1/12 річної орендної плати шляхом безготівкового перерахування грошових коштів на:

Балансовий рахунок _____

Одержувач : _____

Код ЄДРПОУ : _____

Банк: _____

Поле призначення платежу: *; 101; текст.

Орендар бере на себе обов'язок уточнення зміни розмірів орендної плати та банківських реквізитів через фінансові та податкові органи на місцях.

11. Передача продукції та надання послуг в рахунок орендної плати не допускається.

12. Умови цього договору про розмір орендної плати переглядаються у разі:

- зміни умов господарювання, що тягне за собою зміну цільового призначення земельної ділянки або її частини;
- зміни розміру земельного податку, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документами;
- невиконання Орендодавцем обов'язків щодо повідомлення Орендаря про права третіх осіб на орендовану земельну ділянку, якщо це спричинило перешкоди в користуванні орендованою земельною ділянкою;
- в інших випадках, передбачених законодавчими актами України.

В разі проведення щорічної індексації нормативної грошової оцінки землі, внесення інших змін на підставі вимог діючого законодавства, а також в разі будь-яких змін Черкаською міською радою розмірів орендної плати та нормативної грошової оцінки, що діють в м. Черкаси, розмір грошової оцінки земельної ділянки та розмір щорічної орендної плати змінюватиметься без внесення змін та доповнень до цього договору.

В інших випадках у встановленому порядку вносяться зміни до цього договору.

13. За несвочасне внесення орендної плати у строки, визначені цим договором, стягується пеня у розмірі подвійної облікової ставки Національного Банку України, що діяла в період, за який стягується пеня, від суми заборгованості за кожний день прострочення платежу, але не більше визначеної законом ставки пені за несвочасну сплату земельного податку.

Нарахування пені здійснюється протягом усього строку прострочення сплати орендних платежів.

Умови використання земельної ділянки

14. Земельна ділянка передається для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування.

15. Цільове призначення земельної ділянки – для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (код КВЦПЗ – 03.08).

16. Умови збереження стану об'єкта оренди:

- Орендар у відповідності до статті 164 Земельного кодексу України здійснює раціональну організацію території, поліпшення корисних властивостей землі, захист земельної ділянки від водної та вітрової ерозії, підтоплення, забруднення відходами виробництва, хімічними і радіоактивними речовинами, від інших процесів руйнування;

- Орендар забезпечує знімання, використання і збереження родючого шару ґрунту при проведенні робіт, пов'язаних із порушенням земель.

Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду

17. Право оренди на земельну ділянку, набуте за результатами проведення земельних торгів, виникає з дня державної реєстрації такого права, яка вчиняється після виконання пункту 8 цього Договору, а саме: сплати річної орендної плати за користування земельною ділянкою, винагороди виконавцю земельних торгів та витрат на підготовку лоту.

Умови повернення земельної ділянки

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

У випадку, коли з вини Орендаря земельна ділянка буде деградована, виснажена, що призведе до погіршення її якості, у тому числі техногенного забруднення, Орендар у встановленому законодавством порядку відшкодовує збитки у повному обсязі.

19. Здійснені Орендарем без згоди Орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

20. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені Орендарем за письмовою згодою з Орендодавцем землі, відшкодуванню не підлягають.

21. 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, а також витрати, які Орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права;
- доходи, які Орендар міг би реально отримати в разі належного виконання Орендодавцем умов договору.

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

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

23. Орендодавець стверджує, що на момент укладання цього договору земельна ділянка не відчужена будь-яким способом, не знаходиться у заставі, під арештом, не є предметом судового розгляду, не передана у користування, не обмежена будь-якими правами інших фізичних, юридичних осіб або будь-яким іншим чином.

Відповідно до витягу з містобудівної документації міста Черкаси на визначення обмежень у використанні території для містобудівних потреб № 1500-06-01-14 від 02.04.2024 та містобудівної документації «Внесення змін до Генерального плану міста Черкаси (Актуалізація)», затвердженої рішенням Черкаської міської ради від 13.05.2021 № 5-318, вищезазначена земельна ділянка належить до території громадських закладів. Містобудівні потреби відповідають діючій містобудівній документації міста Черкаси. На вищезазначену земельну ділянку наявні містобудівні обмеження: площею 0,24 га (06.05.2) Поверхня обмеження забудови (максимальна висота забудови – 26,25 м).

Орендар зобов'язаний у зоні проходження інженерних комунікацій, якщо такі наявні, вести обмежене землекористування відповідно до діючих норм і правил, забезпечити безперешкодний допуск власників і експлуатаційних технічних служб для прокладки нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться у межах наданої в оренду земельної ділянки, та при використанні земельної ділянки врахувати законні інтереси суміжних землекористувачів.

24. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю ділянку, якщо такі обмеження або права наявні.

Інші права та обов'язки сторін

25. Орендодавець має право вимагати від Орендаря:

- а) використання земельної ділянки за цільовим призначенням та згідно з умовами надання, визначеними в договорі;
- б) додержання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил, місцевих правил забудови населених пунктів;
- в) своєчасного і повного внесення орендної плати;
- г) припинення або розірвання договору в разі порушення земельного законодавства та умов договору, допущених Орендарем, виникнення необхідності відведення земельної ділянки для інших цілей згідно з генеральним планом розвитку міста, у випадку несплати (несвоєчасної сплати) орендних платежів.

26. Орендодавець зобов'язаний:

- а) передати у користування Орендареві земельну ділянку у стані, придатному для використання за цільовим призначенням, визначеним в умовах цього договору;
- б) не вчиняти дій, які перешкоджали б Орендареві користуватися земельною ділянкою;
- в) у разі дострокового припинення або розірвання договору за ініціативою Орендодавця компенсувати витрати, понесені Орендарем на освоєння території;
- г) попередити про права третіх осіб на орендовану земельну ділянку.

27. Орендар має право самостійно визначати напрями своєї господарської діяльності відповідно до призначення земельної ділянки та умов договору.

28. Орендар зобов'язаний:

а) сплатити річну орендну плату за перший рік оренди у строки та розмірі визначених пунктом 8 цього Договору.

б) приступити до використання земельної ділянки з моменту державної реєстрації права оренди;

в) своєчасно і в повному обсязі вносити орендну плату;

г) виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження та обтяження в обсязі, передбаченому цим договором;

д) у разі відчуження будівель та споруд (або їх часток), розташованих на земельній ділянці, наданій в оренду, Орендар зобов'язаний повідомити про це Орендодавця в 10-денний термін з дня відчуження, а також повідомити нового власника про необхідність оформлення правових документів на землю. До державної реєстрації прав третіх осіб на користування земельною ділянкою орендна плата вноситься Орендарем у повному обсязі з урахуванням фактичного цільового використання земельної ділянки новим власником майна;

е) у разі відмови від поновлення договору, Орендар зобов'язаний у місячний термін з дня закінчення дії договору привести земельну ділянку у придатний для використання стан (демонтувати будівлі, спланувати територію і т.п.). При цьому орендна плата за земельну ділянку вноситься за весь час фактичного використання земельної ділянки до моменту державної реєстрації припинення права користування земельною ділянкою Орендарем.

є) не утримувати земельну ділянку для забезпечення своїх вимог до Орендодавця (стаття 34 Закону України „Про оренду землі”);

ж) забезпечити освітлення, озеленення та прибирання прилеглої території згідно з правилами благоустрою м. Черкаси, а також розробити проект озеленення та благоустрою земельної ділянки (включаючи прилеглу територію);

з) у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди надати копію договору відповідному органу доходів і зборів та департаменту фінансової політики Черкаської міської ради;

і) в разі поновлення договору оренди землі після закінчення терміну його дії продовжувати сплачувати орендну плату в розмірі, передбаченому цим договором, до моменту державної реєстрації права користування земельною ділянкою на новий строк;

ї) видалення зелених насаджень, які знаходяться на даній земельній ділянці, здійснювати відповідно до Порядку видалення дерев, кущів, газонів і квітників у населених пунктах, затвердженої постановою КМУ № 1045 від 01.08.2006.

Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини

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

Страховання об'єкта оренди

30. Згідно з цим Договором об'єкт оренди може бути застрахований за бажанням однієї із сторін.

31. У випадках, передбачених пунктом 30 цього договору, страхування об'єкта здійснює Орендар.

32. Сторони домовились про те, що у разі невиконання свого обов'язку стороною, яка повинна згідно з цим договором застрахувати об'єкт оренди, друга сторона може застрахувати його і вимагати відшкодування витрат на страхування.

Зміна умов договору і припинення його дії

33. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір розв'язується у судовому порядку.

34. Дія договору припиняється у разі:

- порушення Орендарем умов пункту 8 цього Договору;
- закінчення строку, на який його було укладено, але не раніше моменту державної реєстрації припинення права оренди;

- придбання Орендарем земельної ділянки у власність з урахуванням пункту 7 цього Договору;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- ліквідації юридичної особи-орендаря;
- набуття іншою особою права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, але не раніше моменту державної реєстрації припинення права оренди.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

35. Дія договору припиняється шляхом його розірвання:

- за взаємною згодою сторін;
- за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у наслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом.
- в односторонньому порядку, в разі порушення умов пункту 8 цього Договору, систематичної несплати орендної плати (протягом трьох і більше місяців підряд) або внесення її в неповному обсязі, недотримання санітарно – гігієнічних вимог утримання земельної ділянки та прилеглої території, тощо.

У разі розірвання договору оренди з ініціативи Орендаря Орендодавець має право на отримання орендної плати на землях несільськогосподарського призначення – за рік, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах, за винятком випадків, коли розірвання договору було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням Орендодавцем договірних зобов'язань.

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

Право на орендовану земельну ділянку у разі смерті фізичної особи - Орендаря, засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду переходить до спадкоємців або інших осіб, які використовують цю земельну ділянку разом з Орендарем.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

37. За порушення умов Договору та земельного законодавства сторони несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність згідно з законодавством України.

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

Умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки

39. Право на оренду земельної ділянки комунальної власності не може бути відчужено її Орендарем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу.

Прикінцеві положення

40. Цей договір набирає чинності після підписання уповноваженими представниками Сторін, сплати Орендарем річної орендної плати, відповідно до умов пункту 8 цього Договору.

41. Цей Договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в Орендодавця, другий – в Орендаря.

Невід'ємною частиною договору оренди землі є:

- протокол про результати земельних торгів № _____.

Реквізити сторін

Підписи сторін

Орендодавець

Орендар