

Додаток 3
до рішення Вараської міської ради
_____ 2023 року № _____

ПРОЄКТ

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

м. Вараш

_____ **2023 року**

Вараська міська рада (надалі – Орендодавець), що знаходиться за адресою: Рівненська область, Вараський район, м. Вараш, Незалежності майдан, 1, в особі міського голови м. Вараш Мензула Олександра Павловича, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з одного боку, і _____ (надалі – Орендар), що діє на підставі _____, що знаходиться (проживає) за адресою: _____, з другого боку, разом – Сторони, а кожна окремо – Сторона, уклали цей Договір оренди землі (далі – Договір) про нижченаведене:

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1. Орендодавець на підставі рішення Вараської міської ради від _____ 2023 року № _____ «Про проведення земельних торгів з продажу права оренди земельної ділянки комунальної власності» та протоколу про результати земельних торгів № _____ від _____ 2023 року - надає, а Орендар – приймає у строкове платне користування земельну ділянку несільськогосподарського призначення для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування з кадастровим номером **5610700000:01:004:0079**, яка розташована: Рівненська область, Вараський район, м. Вараш, мікрорайон Вараш.

ОБ'ЄКТ ОРЕНДИ

2. В оренду передається земельна ділянка **площею 0,0485 га**, у тому числі, землі під соціально-культурними об'єктами – площею 0,0485 га.
3. На земельній ділянці розміщені об'єкти нерухомого майна,

(перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд та інших об'єктів)



Вараська міська рада
№ 1981-PP-VIII від 28.06.2023
Підписання МІСЬКИЙ ГОЛОВА М.ВАРАШ МЕНЗУЛ
ОЛЕКСАНДР ПАВЛОВИЧ
248197DDFAB977E5040000003E10DC00E806B503
Підписання МІСЬКИЙ ГОЛОВА М.ВАРАШ МЕНЗУЛ

а також інші об'єкти інфраструктури

(перелік, характеристика і стан лінійних споруд, інших об'єктів інфраструктури, у тому числі доріг, майданчиків з твердим покриттям, меліоративних систем тощо)

4. Земельна ділянка передається в оренду разом з _____

(перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд та інших об'єктів)

5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (кадастровий номер 5610700000:01:004:0079), на дату укладення Договору, становить: 471 739 (чотириста сімдесят одну тисячу сімсот тридцять дев'ять) гривень 37 копійок.

6. Земельна ділянка, яка передається в оренду, має такі недоліки, що можуть перешкоджати її ефективному використанню: _____ - _____.

7. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини: _____ - _____.

СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

8. Договір укладається строком на 5 (п'ять) років. Дата закінчення дії Договору обчислюється від дати його укладення. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права.

Після закінчення строку, на який було укладено Договір, Орендар, який належно виконував обов'язки за умовами Договору, має переважне право перед іншими особами на укладення Договору на новий строк.

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення Договору на новий строк, зобов'язаний повідомити про це Орендодавця до закінчення строку дії Договору у строк, встановлений цим Договором, але не пізніше як за один місяць до закінчення строку дії Договору.

До листа-повідомлення про укладення Договору оренди землі на новий строк Орендар додає проект Договору.

При укладенні Договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов Договору переважне право Орендаря на укладення Договору оренди землі припиняється.

ОРЕНДНА ПЛАТА

9. Орендна плата вноситься орендарем в грошовій формі у розмірі _____грн.(_____) гривень _____ копійок в рік відповідно до протоколу про результати земельних торгів № _____ від _____ 2023 року, що



Вараська міська рада
№ 1981-PP-VIII від 28.06.2023
Підписання МІСЬКИЙ ГОЛОВА М.ВАРАШ МЕНЗУЛ
ОЛЕКСАНДР ПАВЛОВИЧ
248197DDFAB977E5040000003E10DC00E806B503
Підписання МІСЬКИЙ ГОЛОВА М.ВАРАШ МЕНЗУЛ

становить _____ відсотки від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

10. Обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку державної або комунальної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладання або зміни умов Договору оренди чи продовження його дії.

11. Орендна плата за земельну ділянку, яка набута в оренду за результатами земельних торгів, вноситься Орендарем у такі строки:

1) за перший рік - не пізніше трьох банківських днів з дня укладення Договору оренди землі;

починаючи з наступного року - відповідно до Податкового кодексу України, а саме, щомісячно 1/12 частина річної орендної плати на розрахунковий рахунок:

UA 708999980334109815000017471, ГУК у Рівн.обл/Вараська міс./18010900, Казначейство України (ел.адм.подат.), ЄДРПОУ 38012494 (для фізичних осіб);

UA 528999980334199812000017471, ГУК у Рівн.обл/Вараська міс./18010600, Казначейство України (ел.адм.подат.), ЄДРПОУ 38012494 (для юридичних осіб)

протягом 30-ти календарних днів наступних за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця.

Відповідно до частини 21 статті 137 Земельного кодексу України, гарантійний внесок, сплачений переможцем земельних торгів (за вирахуванням винагороди оператора електронного майданчика, через який учасник став переможцем електронних торгів), зараховується до річної орендної плати.

Орендар доплачує за перший рік оренди земельної ділянки кошти в сумі _____ гривень _____ копійок, які перераховуються на розрахунковий рахунок:

UA 708999980334109815000017471, ГУК у Рівн.обл/Вараська міс./18010900, Казначейство України (ел.адм.подат.), ЄДРПОУ 38012494 (для фізичних осіб);

UA 528999980334199812000017471, ГУК у Рівн.обл/Вараська міс./18010600, Казначейство України (ел.адм.подат.), ЄДРПОУ 38012494 (для юридичних осіб)

Гарантійний внесок (за вирахуванням винагороди оператора електронного майданчика з гарантійного внеску переможця) в розмірі _____ гривень _____ копійок оператор електронного майданчика, перераховує на розрахунковий рахунок:

UA 708999980334109815000017471, ГУК у Рівн.обл/Вараська міс./18010900, Казначейство України (ел.адм.подат.), ЄДРПОУ 38012494 (для фізичних осіб);



UA 528999980334199812000017471, ГУК у Рівн.обл/Вараська міс./18010600, Казначейство України (ел.адм.подат.), ЄДРПОУ 38012494 (для юридичних осіб)

у строк, встановлений Кабінетом Міністрів України, відповідно до частини 22 статті 137 Земельного кодексу України.

12. Орендна плата Орендарем вноситься виключно в грошовій формі.

13. 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 комунальної власності;
- в інших випадках, передбачених законом;

Розмір орендної плати за земельну ділянку, яка передана в оренду за результатами земельних торгів, не може переглядатися у бік зменшення.

14. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим Договором:

- у 10-денний строк сплачується штраф 100% річної орендної плати, встановленої цим Договором;
- справляється пеня у розмірі 0,3 % несплаченої суми за кожний день прострочення.

УМОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

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

16. Цільове призначення земельної ділянки: для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування.

Категорія земель: землі житлової та громадської забудови.

17. Умови збереження стану об'єкта оренди: проводити заходи щодо поліпшення стану земельної ділянки з метою ефективного користування нею за обраним видом користування, дотримання вимог чинного земельного і екологічного законодавства, державних і місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі.

Самовільна забудова, поділ та зміна цільового призначення земельної ділянки забороняються.



УМОВИ ПОВЕРНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

18. Після припинення дії Договору Орендар повертає Орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому в порівнянні з тим, у якому він одержав її в оренду. Повернення земельної ділянки здійснюється по акту приймання-передачі у строк не пізніше 10-ти днів з моменту припинення дії Договору.

Орендодавець у разі погіршення якості ґрунтового покриття та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки або приведення її у непридатний для використання за цільовим призначенням стан збитки, що підлягають відшкодуванню, визначаються відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284 (ЗП України, 1993 р., № 10, ст.193). Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

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, підлягають відшкодуванню. Умови, обсяги і строки відшкодування орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки визначаються окремою угодою Сторін.

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. На орендовану земельну ділянку встановлено обмеження щодо використання землі:

- санітарні зони, відстані, розриви площею 0,0109 га.

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



ІНШІ ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

25. ПРАВА ОРЕНДОДАВЦЯ

Орендодавець має право:

- 1) вимагати від Орендаря використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з Договором;
- 2) вимагати від Орендаря дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил, в тому числі місцевих правил забудови населених пунктів;
- 3) вимагати від Орендаря дотримуватися режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються;
- 4) вимагати від Орендаря своєчасного внесення орендної плати;
- 5) вимагати від Орендаря вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для контролю за додержанням Орендарем умов Договору;
- 6) на отримання орендної плати за рік у разі розірвання Договору з ініціативи Орендаря, 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;
- 7) в односторонньому порядку розірвати Договір і вимагати повернення земельної ділянки, якщо Орендар не вносить орендну плату протягом 2-х місяців.

26. ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ

Орендодавець зобов'язаний:

- 1) передати в користування Орендареві по акту приймання-передачі земельну ділянку в стані, що відповідає умовам Договору;
- 2) не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;
- 3) відшкодувати Орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану орендованої земельної ділянки, яке проводилося Орендарем за згодою Орендодавця;
- 4) попередити Орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, в разі їх наявності, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану орендованої земельної ділянки.

27. ПРАВА ОРЕНДАРЯ

Орендар має право:



- 1) самостійно господарювати на землі з дотриманням умов Договору та вимог чинного законодавства;
- 2) використовувати орендовану земельну ділянку у відповідності до цільового призначення, обумовленого у Договорі;
- 3) отримувати продукцію і доходи;
- 4) за письмовою згодою Орендодавця, передавати у володіння і користування орендовану земельну ділянку або її частину іншій особі (суборенда) у випадках та на умовах, передбачених законом;
- 5) користуватися на умовах платності та у відповідності з діючим порядком інженерними комунікаціями Орендодавця з метою забезпечення належної господарської діяльності на орендованій земельній ділянці;
- 6) за згодою з Орендодавцем утримувати із орендної плати понесені витрати на усунення недоліків орендованої земельної ділянки, які не були обумовлені Орендодавцем у Договорі і суттєво перешкоджають передбаченому цим Договором їх використанню та вимагати у цьому випадку дострокового розірвання Договору.

28. ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

Орендар зобов'язаний:

- 1) приступити до використання орендованої земельної ділянки в строки, встановлені цим Договором, право оренди за яким зареєстровано в установленому законом порядку, але не раніше державної реєстрації права оренди у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- 2) використовувати орендовану земельну ділянку відповідно до цільового призначення, визначеного у Договорі, дотримуючись при цьому вимог чинного земельного і екологічного законодавства, державних і місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі, вимог пожежної безпеки;
- 3) здійснити заходи щодо поліпшення стану земельної ділянки у обсягах і в строки, визначені окремою угодою Сторін;
- 4) у відповідності з цим Договором своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату;
- 5) у належному стані повернути Орендодавцю земельну ділянку після закінчення строку оренди або в разі розірвання Договору, у порядку визначеному чинним законодавством України та Договором;
- 6) не утримувати земельну ділянку для забезпечення своїх вимог до Орендодавця;
- 7) відшкодувати Орендодавцеві заподіяну шкоду від використання земельної ділянки;
- 8) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- 9) виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі передбаченому законом та цим Договором;



10) своєчасно надавати відповідним органам місцевого самоврядування на їх вимогу у вказаний термін дані про стан і використання земельної ділянки;

11) провести державну реєстрацію права оренди земельної ділянки за цим Договором відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;

12) у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки надати копію Договору відповідному органу Державної податкової служби України.

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.

СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

30. Згідно з цим Договором об'єкт оренди не підлягає страхуванню на весь період дії цього Договору.

ЗМІНА УМОВ ДОГОВОРУ І ПРИПИНЕННЯ ЙОГО ДІЇ

31. Зміна умов Договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою Сторін.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов Договору спір вирішується у судовому порядку.

32. 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 або припинення фізичною особою-підприємцем підприємницької діяльності;

- смерті фізичної особи – Орендаря.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

33. Дія Договору припиняється шляхом його розірвання за:

- взаємною згодою Сторін;
- рішенням суду на вимогу однієї із сторін унаслідок 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.

34. Розірвання Договору в односторонньому порядку допускається у випадку:



- невнесення Орендарем орендної плати протягом 2-х місяців;
- використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- передачі в суборенду земельної ділянки без письмової згоди Орендодавця.

35. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи 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 не переходить до спадкоємців або інших осіб, які використовують цю земельну ділянку разом з Орендарем.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА НЕВИКОНАННЯ АБО НЕНАЛЕЖНЕ ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ

36. За невиконання або неналежне виконання Договору Сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього Договору.

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

38. Закінчення строку дії Договору не звільняє Сторони від відповідальності за його порушення, які мали місце під час дії Договору.

ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

39. Договір укладено в електронній формі та засвідчено кваліфікованими електронними підписами Орендаря і Орендодавця.

Цей договір та зміни до нього набирають чинності з моменту його підписання Сторонами кваліфікованими електронними підписами.

Даний Договір, укладений шляхом накладення кваліфікованих електронних підписів Орендаря та Орендодавця.

На вимогу Орендаря Договір підписується також у паперовій формі у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному для кожної Сторони.

У випадках, не передбачених Договором, Сторони керуються чинним законодавством України.

40. НЕВІД'ЄМНИМИ ЧАСТИНАМИ ДОГОВОРУ Є:

- схема розташування земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки;
- акт приймання-передачі земельної ділянки в оренду;
- протокол про результати земельних торгів № _____ від _____ 2023 року.



РЕКВІЗИТИ СТОРІН:**ОРЕНДОДАВЕЦЬ:****Вараська міська рада**

р/р UA

708999980334109815000017471

ГУК у Рівн.обл./Вараська міс./

18010900 Казначейство України

(ел.адм.подат.)

ЄДРПОУ 38012494

Орендна плата для фізичних осіб

р/р UA

528999980334199812000017471

ГУК у Рівн.обл./Вараська міс./

18010600 Казначейство України

(ел.адм.подат.)

ЄДРПОУ 38012494

Орендна плата для юридичних осіб

34400, Рівненська область, Вараський

район, м. Вараш, Незалежності

майдан,1

2-45-19

ОРЕНДАР:

_____ **Олександр МЕНЗУЛ**
М.П.



Вараська міська рада
№ 1981-PP-VIII від 28.06.2023
Підписання МІСЬКИЙ ГОЛОВА М.ВАРАШ МЕНЗУЛ
ОЛЕКСАНДР ПАВЛОВИЧ
248197DDFAB977E5040000003E10DC00E806B503
Підписання МІСЬКИЙ ГОЛОВА М.ВАРАШ МЕНЗУЛ

АКТ ПРИЙМАННЯ-ПЕРЕДАЧІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ОРЕНДУ

м. Вараш

_____ 2023 року

Вараська міська рада (надалі - Орендодавець), в особі міського голови м. Вараш Мензула Олександра Павловича, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», з одного боку, та _____ (надалі – Орендар), що діє на підставі _____

_____, знаходиться (проживає) за адресою: _____,

склали цей акт приймання-передачі земельної ділянки в оренду (далі – Акт) про нижченаведене:

1. Орендодавець відповідно до Договору оренди землі № _____ від _____ 2023 року передає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку із земель житлової та громадської забудови, цільове призначення якої «для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування».

Земельна ділянка розташована: Рівненська область, Вараський район, м. Вараш, мікрорайон Вараш.

Об'єкт оренди: земельна ділянка площею - **0,0485 га**, у тому числі, землі під соціально-культурними об'єктами – площею 0,0485 га.

Кадастровий номер земельної ділянки: **5610700000:01:004:0079**.

2. На земельній ділянці відсутні об'єкти нерухомості.

3. Земельна ділянка, яка передається в оренду не має недоліків, які суттєво можуть перешкодити передбаченому Договором оренди землі № _____ від _____ її ефективному використанню.

4. Цей Акт є невід'ємною частиною Договору оренди землі № _____ від _____ 2023 року.

Земельну ділянку передав:

Земельну ділянку прийняв:

Міський голова м. Вараш

_____ **Олександр МЕНЗУЛ** _____

М.П.



Вараська міська рада
№ 1981-PP-VIII від 28.06.2023
Підписання МІСЬКИЙ ГОЛОВА М.ВАРАШ МЕНЗУЛ
ОЛЕКСАНДР ПАВЛОВИЧ
248197DDFAB977E5040000003E10DC00E806B503
Підписання МІСЬКИЙ ГОЛОВА М.ВАРАШ МЕНЗУЛ