Додаток до рішення

Шполянської міської ради

об’єднаної територіальної громади

від 22.12.2020 № 2-71.53/ІХ

**ПРОЕКТ**

**ДОГОВІР №\_\_\_**

оренди землі

м. Шпола «\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ року

**Шполянська міська рада** **об’єднаної територіальної громади** особі міського голови ***Кравченка Сергія Володимировича***, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», надалі "Орендодавець", з однієї сторони та

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, надалі «Орендар» з іншої сторони, уклали даний договір про нижченаведене:

1. **Предмет договору**

1.1.Орендодавець на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_надає, а орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку загальною площею 0,3793 га, для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, з кадастровим номером 7125710100:01:004:0589, яка розташована за адресою: вул. Івана Піддубного, м. Шпола, Черкаська область.

**2. Об’єкт оренди**

2.1**.** В оренду передається земельна ділянка, кадастровий номер 7125710100:01:004:0589, загальною площею 0,3793 га, яка розташована за адресою: вул. Івана Піддубного, м. Шпола, Черкаська область.

2.2. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки загальною площею 0,3793 га, що надається в оренду за адресою: вул. Івана Піддубного, м. Шпола, Черкаська область, згідно з витягом з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки наданого Відділом у Шполянському районі Головного управління Держгеокадастру у Черкаській області від 30.10.2020 за № 819, становить – 388 668,71 грн.

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

**3. Строк дії договору**

3.1.Договір укладено на \_\_\_ (\_\_\_\_) р.

**4. Орендна плата**

4.1**.** Орендна плата вноситься Орендарем у грошовій формі у розмірі 4% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що становить – 15 546,74 грн. на рік та - 1295,56 грн. на місяць.

4.2. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням коефіцієнтів індексації. Розмір грошової оцінки та орендної плати не є сталим і змінюється в зв'язку з проведенням її щорічної індексації. Орендар зобов’язаний самостійно щорічно індексувати розмір орендної плати відповідно до індексації нормативної грошової оцінки земель згідно з чинним законодавством, та щорічно сплачувати проіндексований розмір орендної плати. В таких випадках розмір грошової оцінки земельної ділянки та розмір щорічної орендної плати змінюватиметься відповідно без внесення змін та доповнень до цього договору.

4.3. Орендна плата за землю вноситься орендарем щомісячно до 30 числа наступного місяця за звітним на рахунок міської ради. Рахунок про сплату орендної плати орендодавцем не виставляється. Орендар бере на себе обов’язок уточнення зміни розмірів орендної плати та банківських реквізитів, в орендодавця або через фінансові та податкові органи за місцезнаходженням земельної ділянки.

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

* 1. Умови цього договору про розмір орендної плати переглядаються раз у рік у випадках і з моменту:
* зміни цільового призначення земельної ділянки або її частини, зміни умов господарювання передбачених договором;
* зміни розміру земельного податку, ставок орендної плати, підвищення цін і тарифів;
* погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документами;
* в інших випадках, передбачених законодавчими актами України.

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

4.6. За несвоєчасне внесення орендної плати стягується пеня у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня від несплаченої суми за кожний день прострочення платежу.

**5. Умови використання земельної ділянки**

5.1.Цільове призначення земельної ділянки: для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості; код – 11.02 КВЦПЗ (Класифікатор видів цільового призначення земель, затвердженого наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 №548). Категорія земель – землі промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

1. Умови збереження стану об'єкта оренди:

* орендар у відповідності до статті 164 Земельного кодексу України здійснює раціональну організацію території, захист земельної ділянки від водної та вітрової ерозії, підтоплення, забруднення відходами виробництва, хімічними і радіоактивними речовинами, від інших процесів руйнування.

**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. Повернення відбувається за актом приймання – передачі земельної ділянки. У разі дострокового розірвання договору, повернення земельної ділянки здійснюється за актом приймання – передачі в 10 денний строк з моменту укладення угоди про розірвання договору, та реєстрації припинення права користування земельної ділянки. 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. Якщо сторонами не досягнуто згоди про відшкодування збитків, спір розв’язується в судовому порядку.

6.2. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

6.3. 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.

7.4. Розмір фактичних витрат орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

**7. Обмеження (обтяження) щодо використання**

**земельної ділянки**

7.1**.** Орендодавець стверджує, що на момент укладання цього договору земельна ділянка не відчужена будь-яким способом, не находиться у заставі, під арештом, не є предметом судового розгляду, не передана у користування, не обмежена будь-якими правами третіх осіб або будь-яким іншим чином.

Обов'язковими для діяльності орендаря є наступні обмеження:

- орендар зобов'язаний забезпечити вільний доступ для ремонту та експлуатації існуючих місцевих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах наданій в оренду земельній ділянці.

7.2. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень на цю ділянку.

**8. Інші права та обов'язки сторін**

8.1. 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, додержання вимог державних стандартів, норм і правил, проектних рішень, місцевих правил забудови населених пунктів;

в)своєчасного і повного внесення орендної плати;

г)припинення або розірвання договору в разі порушення земельного законодавства, допущеного орендарем, у випадку несплати (несвоєчасної сплати) орендних платежів, у випадку зміни цільового призначення використання земельної ділянки.

8.2. Обов’язки орендодавця:

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)попередити про права третіх осіб на орендованій земельній ділянці.

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

-а)самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;

-б) у разі належного виконання своїх обов’язків за договором за інших рівних умов має переважне право на поновлення цього договору після закінчення строку його дії;

-в) придбати земельну ділянку, що перебуває в оренді, за умови згоди Орендодавця на продаж цієї земельної ділянки та якщо Орендар відповідно до закону може набути прав власності на орендовану земельну ділянку.

-г) за письмовою згодою Орендодавця зводити у встановленому порядку будівлі, споруди різних призначень, та закладати багаторічні насадження.

8.4. Обов’язки орендаря:

а) приступити до використання земельної ділянки після державної реєстрації права оренди на земельну ділянку;

б) своєчасно і в повному обсязі вносити орендну плату та щорічно надавати до міської ради та органу податкової служби витяг або його копію з технічної документації про нормативно грошову оцінку земельної ділянки за поточний рік користування земельної ділянки;

в) у разі відчуження будівель та споруд (або їх часток), розташованих на земельній ділянці, надані 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;

г) не менше ніж за 30 днів до закінчення терміну дії договору звернутись до орендодавця з клопотанням про продовження строку оренди земельної ділянки без зміни цільового призначення (в разі зацікавленості в поновленні договору оренди);

д)не утримувати земельну ділянку для забезпечення своїх вимог до орендодавця (стаття 34 Закону України „Про оренду землі");

є) забезпечити освітлення, озеленення та прибирання прилеглої території, дотримуватися екологічних вимог безпеки землекористування, дотримуватись санітарних та протипожежних норм;

ж) у разі настання обставин, передбачених пунктом 4.5 цього договору, підписати додаткову угоду про перегляд розміру орендної плати протягом 5( п’яти ) робочих днів з моменту її отримання (немотивована відмова від підписання додаткової угоди чи ухилення від підписання вважаються порушенням договору);

з) в 5 - денний строк після державної реєстрації права оренди на земельну ділянку надати копію договору відповідному органу державної податкової служби за місцем знаходження земельної ділянки. Витрати пов’язані з оформленням і реєстрацією права оренди земельної ділянки, а також витрати пов’язані з реєстрацією змін які будуть вноситись до даного договору несе Орендар.

**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.

**10. Страхування об'єкта оренди**

10.1.Згідно з цим договором об'єкт оренди страхуванню не підлягає.

**11. Зміна умов договору і припинення його дії**

11.1.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.

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;

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

11.3. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:  
 - взаємною згодою сторін;

- 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.

11.4.Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається.

11.5. Перехід права власності на нерухоме майно на орендованій земельній ділянці до другої особи, є підставою для зміни умов або розірвання договору.

11.6. 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.

11.7. Орендар в разі закінчення терміну дії договору оренди землі продовжує сплачувати орендну плату в розмірі, передбаченому цим договором, до моменту підписання акту прийому-передачі земельної ділянки, а в разі поновлення договору – до моменту укладання додаткової угоди до договору про поновлення його дії та реєстрації права на оренду.

**12. Умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки (земельних ділянок)**

12.1. За попередньою згодою Орендаря право оренди земельної ділянки може заставлятися та вноситься до статутного фонду (капіталу) господарського товариства або іншого підприємства, власником земельних ділянок, на строк, погоджений в письмовій формі, але не більш ніж на 50 років.

**13. Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору**

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

13.2.Сторона, що порушила умови договору або земельне законодавство повинна відшкодувати іншій стороні заподіяні цим збитки.

13.3.У випадку нецільового використання, несплати орендної плати, орендодавець вилучає земельну ділянку у встановленому законодавством України порядку.

13.4.У разі відмови орендаря від укладеного договору оренди (якщо ця відмова не пов'язана з порушенням орендодавцем умов Договору) орендар відшкодовує орендодавцеві упущену вигоду в розмірі суми орендної плати за шість місяців.

**14. Прикінцеві положення**

14.1.Цей договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами. Якщо сторони домовилися про нотаріальне посвідчення договору, такий договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.

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

**Реквізити сторін**

|  |  |
| --- | --- |
| **Орендодавець** | **Орендар** |
| **Шполянська міська рада об’єднаної територіальної громади** |  |
| Місце знаходження:  20603, Черкаська область, м. Шпола,  вул. Лозуватська, 59  **Ідентифікаційний код**  **04061576** |  |

**Підписи сторін**

**Орендодавець Орендар**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.В. Кравченко \_\_\_\_\_\_\_\_\_**