

Додаток №1 до рішення  
Славутської міської ради від  
28.06.2024 року №32-37/2023  
«Про внесення змін до рішення  
Славутської міської ради від  
29.09.2023 №52-30/2023»

**ПРОЄКТ**

## ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

м. Славута

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_р.

**ОРЕНДОДАВЕЦЬ** Славутська міська рада, в особі міського голови СИДОРА Василя Богдановича, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рішення Славутської міської ради від 12.11.2020 №1-1/2020 «Про підсумки виборів Славутського міського голови та депутатів Славутської міської ради 25 жовтня 2020 року», з одного боку та

**ОРЕНДАР**

\_\_\_\_\_, з другого, на підставі Протоколу про результати земельних торгів №\_\_\_\_\_ від «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_року уклали цей договір про нижченаведене:

### ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1. Орендодавець надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку несільськогосподарського призначення для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (КВЦПЗ 02.03), з кадастровим номером 6810600000:01:008:0163, яка розташована за адресою: вул. Ярослава Мудрого, м. Славута, Хмельницької області.

### ОБ'ЄКТ ОРЕНДИ

2. В оренду передається земельна ділянка кадастровий номер: 6810600000:01:008:0163, загальною площею: **3,2166 га**.

3. На земельній ділянці об'єкти нерухомого майна – відсутні, інші об'єкти інфраструктури – відсутні.

4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки площею 3,2166 га (кадастровий номер 6810600000:01:008:0163) становить **11605227,75 грн**.

У випадку коли коефіцієнт щорічної індексації нормативної грошової оцінки земель перевищує 1 (одиницю), зазначена у п.4 цього Договору сума нормативної грошової оцінки множитья **ОРЕНДАРЕМ** на відповідний коефіцієнт.

5. Земельна ділянка, яка передається в оренду, не має таких 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 10 (десять) років.

Після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, ОРЕНДАР, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк.

ОРЕНДАР, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний письмово повідомити про це ОРЕНДОДАВЦЯ не пізніше ніж за 60 днів до закінчення строку дії договору оренди землі.

## ОРЕНДНА ПЛАТА

8. Орендна плата за користування земельною ділянкою вноситься орендарем у грошовій формі у розмірі \_\_\_\_\_ грн (\_\_\_\_\_) на рік, що становить \_\_\_%, від визначеної нормативної грошової оцінки земельної ділянки, з урахуванням її цільового призначення та коефіцієнтів індексації відповідно до вимог Податкового кодексу України на розрахунковий рахунок місцевого бюджету Славутської міської ради.

9. Орендна плата вноситься у такі строки:

- за земельну ділянку комунальної власності, набуту в оренду за результатами земельних торгів за перший рік - не пізніше п'яти банківських днів з дня укладення договору оренди;

- починаючи з наступного року - відповідно до Податкового кодексу України.

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

Орендар доплачує за перший рік оренди земельної ділянки в сумі \_\_\_\_\_ грн \_\_\_\_ коп. (\_\_\_\_\_ грн \_\_\_\_ коп.) без ПДВ, яка перераховується в бюджет Славутської міської територіальної громади на відповідний рахунок.

Гарантійний внесок (за вирахуванням винагороди оператора електронного майданчика з гарантійного внеску переможця) оператор електронного майданчика у строк, встановлений Кабінетом Міністрів України перераховує на розрахунковий рахунок місцевого бюджету Славутської міської ради у строк, встановлений Кабінетом Міністрів України відповідно до ч. 22 ст. 137 Земельного кодексу.

10. Орендна плата Орендарем вноситься виключно в грошовій формі.

11. Розмір орендної плати переглядається щорічно у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;
- зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін, тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документами;
- зміни нормативної грошової оцінки орендованої земельної ділянки (у такому випадку Орендар самостійно обчислює розмір орендної плати на підставі витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку і додаткова угода до договору оренди щодо зміни розміру орендної плати не укладається);
- в інших випадках, передбачених законом.

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

11.2. Зміна розміру орендної плати при здійсненні індексації нормативної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється автоматично без укладення додаткових угод.

12. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором, справляється пеня в розмірі та в порядку визначеному ст.129 Податкового кодексу України.

## **УМОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

13. Земельна ділянка передається в оренду для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

14. Цільове призначення земельної ділянки: згідно п.1, ст.19 Земельного Кодексу України – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (землі житлової та громадської забудови).

15. Умови збереження стану об'єкта оренди:

- Орендар несе відповідальність за неналежне використання земельної ділянки та погіршення її стану;
- у разі погіршення Орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, Орендодавець має право на відшкодування збитків.

## **УМОВИ ПОВЕРНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

16. 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.

17. Здійснені Орендарем без згоди Орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння

шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

18. Поліпшення стану земельної ділянки, проводиться Орендарем за письмовою згодою сторін.

У разі погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок) або приведення її (їх) 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 квітня 1993 р. № 284 (ЗП України, 1993 р., № 10, ст. 193);

19. 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.

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

## **ОБМЕЖЕННЯ (ОБТЯЖЕННЯ) ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

21. На орендовану земельну ділянку встановлено обмеження (обтяження) у вигляді зміни цільового призначення земельної ділянки без відповідного проекту землеустрою.

22. 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 ОBOB'ЯЗКИ СТОРІН**

23. Права Орендодавця:

Орендодавець гарантує, що:

- земельна ділянка є у його власності і він має законні повноваження передавати цю ділянку в оренду;

- особа, яка підписує цей договір, є належним чином уповноважена на те, щоб діяти від імені Орендодавця для цілей укладення цього договору і на умовах, визначених в ньому.

Орендодавець має право:

- вимагати від Орендаря використання земельної ділянки у відповідності до цільового призначення; забезпечення екологічної безпеки землекористування шляхом додержання вимог земельного і природоохоронного законодавства України, державних та місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі; своєчасного внесення орендної плати;

- вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для контролю за додержанням Орендарем умов договору.

- вимагати від Орендаря збільшення розмірів орендної плати у разі збільшення, відповідно до законодавства України, розмірів земельного податку та з інших мотивів, визначених у пункті 11 цього договору;

- вимагати дострокового припинення дії договору в разі суспільної необхідності зміни цільового призначення земельної ділянки.

- вимагати від орендаря виконання вимог встановлених п.п.26.2 п.26 Договору.

24. Обов'язки Орендодавця:

Орендодавець зобов'язаний:

- забезпечувати, відповідно до закону, права третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;

- передати Орендарю земельну ділянку у належному стані та у визначених межах згідно з цим договором;

- не втручатись у господарську діяльність Орендаря і не створювати йому будь-яких перешкод при виконанні умов цього договору.

25. Права Орендаря.

Орендар має право:

- використовувати орендовану земельну ділянку на власний розсуд у відповідності до мети, обумовленої у договорі; одержувати доходи від її використання;

- переважного права на придбання у власність орендованої земельної ділянки у відповідності до Закону та переважного права на поновлення договору оренди у відповідності до Закону чинного на дату вчинення даної дії.

26. Обов'язки Орендаря:

26.1. Орендар зобов'язаний:

- в п'ятиденний термін з дня державної реєстрації договору оренди земельної ділянки подати його копію відповідному органу державної податкової служби.

- приступити до використання орендованої земельної ділянки після державної реєстрації договору оренди;

- використовувати орендовану земельну ділянку відповідно до цільового призначення, дотримуючись при цьому вимог чинного земельного і екологічного законодавства, державних і місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі;

- у відповідності з пунктом 8-11 цього договору своєчасно вносити орендну плату;

- враховувати при використанні земельної ділянки права третіх осіб, набуті відповідно до закону і цього договору;

- у належному стані повернути Орендодавцю земельну ділянку після закінчення строку оренди;

- на вимогу Орендодавця вчасно звільнити земельну ділянку в разі суспільної необхідності;

26.2. При здійсненні будівництва на земельній ділянці виконати обов'язкові умови передачі земельної ділянки в оренду на конкурентних засадах

(на земельних торгах), передбачені рішенням Славутської міської ради «Про включення до переліку земельних ділянок земельної ділянки по вул. Ярослава Мудрого в м. Славуті (кадастровий номер: 6810600000:01:008:0163), передача якої здійснюватиметься в оренду на конкурентних засадах (на земельних торгах)», а саме:

- під час здійснення забудови земельної ділянки дотримуватися вимог містобудівної документації — Детального плану території обмеженої вулицями Ярослава Мудрого і Володимирська міста Славута Хмельницької області затвердженого рішенням Славутської міської ради № 15-15/2016 від 23.12.2016 року (далі по тексту, Детальний план); з цією метою для забезпечення умов ув'язки архітектурно-планувального та об'ємного просторового рішення, системи транспортного обслуговування та благоустрою запланованого об'єкта будівництва з існуючою забудовою у складі проектної документації на будівництво запланованого об'єкта передбачити та в подальшому при забудові виконати заходи щодо облаштування та благоустрою елементів вулично-дорожньої мережі від вул. Ярослава Мудрого до перехрестя вулиць Проектна, 2 та Проектна, 3 та вул. Проектна 3 згідно вимог та схеми передбаченої у витязі з Детального плану;

- передбачити у складі проектної документації та здійснити будівництво вбудованого соціального об'єкта інфраструктури — закладу дошкільної освіти загального розвитку (по типу ясел, ясел-садків, дитсадків) місткістю не менше ніж на 40 місць з дотриманням вимог, встановлених державними будівельними нормами: Будинки і споруди ЗАКЛАДИ ДОШКІЛЬНОЇ ОСВІТИ ДБН В.2.2-4:2018, передбачених для будівництва такого типу об'єктів відповідно до отриманих Славутською міською радою Містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва №А3124933534356080594 від 14.06.2023.

- здійснити благоустрій прибудинкової території багатоквартирних житлових будинків, будівництво яких здійснюватиметься на визначеній пунктом 2 цього рішення земельній ділянці, облаштування паркомісць, озеленення.

- видалення зелених насаджень на земельній ділянці здійснювати відповідно до вимог чинного законодавства.

-після завершення будівництва об'єктів передати згідно акту прийому-передачі безоплатно у комунальну власність Славутської міської ради 2% від загальної побудованої житлової площі в об'єктах протягом не більше 30 днів після введення їх в експлуатацію.

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

## **СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ**

28. Згідно з цим договором об'єкт оренди не підлягає страхуванню на весь період дії цього договору за згодою сторін, у порядку встановленому законодавством України.

## **ЗМІНА УМОВ ДОГОВОРУ І ПРИПИНЕННЯ ЙОГО ДІЇ**

29. 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.

30. 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.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

31. 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.

32. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається.

Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є:

- несплата орендарем орендної плати терміном більше трьох місяців підряд;
- недосягнення згоди між сторонами щодо умов, передбачених пунктом 11 цього договору;
- передача земельної ділянки в суборенду без згоди Орендодавця;
- використання земельної ділянки не за цільовим призначенням.

Розірвання договору в односторонньому порядку здійснюється за рішенням міської ради.

33. Перехід права на орендовану земельну ділянку до другої особи, є підставою для зміни умов або розірвання договору.

## **ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА НЕВИКОНАННЯ АБО НЕНАЛЕЖНЕ ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ**

34. За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього договору.

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

## **ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ**

36. Цей договір набирає чинності після підписання сторонами.

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

## НЕВІД'ЄМНИМИ ЧАСТИНАМИ ДОГОВОРУ Є:

- кадастровий план земельної ділянки;
- витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок № НВ-9929800582024 від 20.02.2024;
- протокол про результати земельних торгів № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ р.

РЕКВІЗИТИ СТОРІН

### ОРЕНДОДАВЕЦЬ

**СЛАВУТСЬКА МІСЬКА РАДА,**

що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»

Ідентифікаційний код юридичної особи:  
34270865

Місце знаходження юридичної особи:

м.Славута, вул. Соборності, 7

Хмельницької області

р/р UA298999980334189815000022745,

Одержувач коштів: ГУК у Хмельницькій обл., Славутська МТГ 18010900, Банк

одержувача: Казначейство України (ЕАП), МФО:899998, Код

ЄДРПОУ:37971775, Призначення

платежу: Орендна плата з фізичних осіб

р/р UA848999980334179812000022745,

Одержувач коштів: ГУК у Хмельницькій обл., Славутська МТГ 18010600, Банк

одержувача: Казначейство України (ЕАП), МФО: 899998, Код ЄДРПОУ:

38009078, Призначення платежу:

Орендна плата з юридичних осіб.

### ОРЕНДАР

## ПІДПИСИ СТОРІН

**ОРЕНДОДАВЕЦЬ**

**ОРЕНДАР**

**СЛАВУТСЬКА МІСЬКА РАДА**

\_\_\_\_\_ **Василь СИДОР**

МП

\_\_\_\_\_ МП

Секретар Славутської міської ради

Світлана ФЕДОРЧУК