**ПРОЕКТ** № ПС-115

Додаток

Рішення Броварської міської ради

Броварського району

Київської області

**Д О Г О В І Р**

**О Р Е Н Д И З Е М Л І**

**м.Бровари *“\_\_\_\_“\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ “ 2025 року***

**ОРЕНДОДАВЕЦЬ:** **Броварська міська рада Броварського району Київської області**, в особі міського голови **Сапожка Ігоря Васильовича,** що діє на підставі ст.42 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, розпорядження міського голови від 09.02.2021 року №28-ОС “Про виконання повноважень міського голови”, *з однієї сторони* та

**ОРЕНДАР:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, юридична адреса: \_\_\_\_\_\_\_, податковий номер \_\_\_\_\_\_\_\_ (витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, про державну реєстрацію юридичної особи, сформований \_\_\_\_\_ року про запис в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб від \_\_\_\_ року №\_\_\_\_\_\_\_), в особі \_\_\_\_\_\_\_\_\_, яка діє на підставі наказу та СТАТУТУ, далі - “ОРЕНДАР”, *з другої сторони* уклали цей Договір про наступне:

**1. Предмет договору**

**1.1.** ОРЕНДОДАВЕЦЬ відповідно до рішення Броварської міської ради Броварського району Київської області **від \_\_\_\_\_\_ року №\_\_\_\_\_\_\_\_\_ «Про проведення земельних торгів щодо продажу права оренди земельної ділянки площею 0,1598га по вул.Київській в м.Бровари Броварського району Київської області»** тавідповідно до **Протоколу №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ про результати земельних торгів від \_\_\_\_\_\_\_ року** надає, а ОРЕНДАР приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею **0,1598га,** з них 0,0512га - охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта енергетичної системи, 0,0187га - охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта зв’язку, 0,0186га - охоронна зона навколо інженерних комунікацій, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі **-** землі житлової та громадської забудови, яка знаходиться по **вул.Київській** в м.Бровари. Згідно витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 05.03.2025 року за №НВ-6300519232025, ця земельна ділянка рахується вземлях житлової та громадської забудови в межах Броварськоїміської ради Броварського району Київської області.

**Кадастровий номер земельної ділянки: 3210600000:01:005:0210.**

**2. Об’єкт оренди**

**2.1.** В оренду передається земельна ділянка площею **0,1598га**.

**2.2.** На земельній ділянці відсутні об’єкти нерухомого майна та інші об’єкти інфраструктури.

**2.3.** Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладення договору, згідно витягу №НВ-9950901022025 із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок від 06.03.2025 року, становить:

**- 2 762 340,40 (два мільйони сімсот шістдесят дві тисячі триста сорок)** гривень **40** копійок.

**2.4.** Земельна ділянка, яка передається в оренду, не має таких недоліків, що можуть перешкодити її ефективному використанню.

**2.5.** Інші особливості об’єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини відсутні.

**3. Строк дії договору**

**3.1.** Договір укладено строком **на 10 (десять) років з дати укладення Договору**. Після закінчення строку дії договору орендар має переважне право на укладення договору на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за **60 (шістдесят) календарних днів** до закінчення строку дії цього Договору письмово повідомити орендодавця про намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк.

**Положення цього Договору про переважне право орендаря не застосовуються у разі:**

- використанні земельної ділянки не за цільовим призначенням;

- порушення термінів сплати орендної плати;

- допущення погіршення стану земельної ділянки.

**4. Орендна плата**

**4.1.** Орендна плата за земельну ділянку вноситься ОРЕНДАРЕМ у грошовій формі в національній валюті України, відповідно до Протоколу №\_\_\_\_\_\_ про результати земельних торгів від \_\_\_\_\_\_\_\_ року, становить **\_\_\_\_\_\_%** (\_\_\_\_\_) відсотка від нормативної грошової оцінки земельної ділянки - 2 762 340,40гривень, і складає:

**- \_\_\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_) гривні **\_\_\_** копійок **на рік**.

**4.2.** Обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку комунальної власності здійснюється з урахуванням її 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.

**4.3**. Орендна плата за земельну ділянку комунальної власності, набутої в оренду за результатами земельних торгів, вноситься у такі строки:

**- за перший рік -** орендна плата сплачується на протязі 5 (п’яти) робочих днів з дня укладення договору оренди;

**- починаючи з наступного року -** орендна плата сплачується відповідно до ст.ст.286-289 Податкового Кодексу України,щомісячно рівними частками протягом 30 календарних днів, наступних за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця без урахування ПДВ шляхом перерахування на рахунок: **отримувач - ГУК у Київській області//Броварська міська ТГ/\_\_\_\_\_\_\_\_, код за ЄДРПОУ - 37955989, р/р (IBAN) – UA\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код класифікації - \_\_\_\_\_\_\_, *Банк отримувача -* Казначейство України (ел. адм. подат.).**

**4.4. Розмір орендної плати переглядається у разі:**

**4.4.1.** зміни умов господарювання, передбачених договором;

**4.4.2.** зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, зміни нормативної грошової оцінки, підвищення цін, тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством.

**4.4.3.** погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документами;

**4.4.4. розмір орендної плати за земельну ділянку комунальної власності, яка передана в оренду за результатами земельних торгів, не може переглядатися у бік зменшення;**

**4.4.5.** в інших випадках, передбачених законом;

**4.5. У випадку відмови Орендаря змінити орендну плату на умовах, визначених п.4.4.** Договору, сторони розривають договір оренди. Якщо, є відмова від добровільного розірвання договору за згодою сторін, цей договір розривається у судовому порядку.

**4.6.** 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;**

- стягується пеня, що нараховується відповідно до ст.129 Податкового кодексу України на суму податкового боргу (з урахуванням штрафних санкцій за їх наявності) із розрахунку 100 відсотків річних облікової ставки Національного банку України, діючої на день виникнення такого податкового боргу або на день його частини погашення, за кожний календарний день прострочення у його сплаті.

**4.7.** Орендна плата справляється також і у випадках, якщо ОРЕНДАР з поважних причин тимчасово не використовує земельну ділянку за цим Договором.

**5. Умови використання земельної ділянки**

**5.1.** Земельна ділянка передається в оренду для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

**5.2.** Цільове призначення земельної ділянки - *03.07. для будівництва та обслуговування будівель торгівлі*, згідно витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 05.03.2025 року за №НВ-6300519232025.

**5.3.** ОРЕНДАР не має права без оформлення у встановленому законодавством порядку змінювати цільове призначення земельної ділянки.

**5.4.** Передача у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки забороняється.

**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 (орендованих 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.

**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.** 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.

**6.4.** Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання орендодавцем зобов’язань, передбачених цим договором.

**Збитками вважаються**:

**6.5.** 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;

**6.6.** Доходи, які ОРЕНДАР міг би реально отримати в разі належного виконання ОРЕНДОДАВЦЕМ умов договору.

**6.7.** Розмір фактичних витрат орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.

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

**земельної ділянки**

**7.1.** На орендовану земельну ділянку встановлено обмеження площею 0,0512га - охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта енергетичної системи, 0,0187га - охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта зв’язку, 0,0186га - охоронна зона навколо інженерних комунікацій;

Згідно витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 05.03.2025 року за №НВ-6300519232025, відомості про обмеження у використанні земельної ділянки:

- вид обмеження у використанні земельної ділянки: охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта енергетичної системи, площею 0,0512га;

- підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки: Постанова КМУ (Закон) від 27.12.2022 року №1455 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж», від 27.12.2022 року №1;

- дата державної реєстрації обмеження: 30.12.2024;

- строк дії обмеження: безстроково.

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки:

- вид обмеження у використанні земельної ділянки: охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта зв’язку, площею 0,0187га;

- підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки: Закон України «Про телекомунікації», Постанова КМУ від 29.01.1996 року №135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв’язку» від 29.01.1996 року №3;

- дата державної реєстрації обмеження: 30.12.2024;

- строк дії обмеження: безстроково.

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки:

- вид обмеження у використанні земельної ділянки: охоронна зона навколо інженерних комунікацій, площею 0,0186га;

- підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки: Постанова КМУ (Закон) від 28.07.2021 року №821, від 28.07.2021 року №2;

- дата державної реєстрації обмеження: 30.12.2024;

- строк дії обмеження: безстроково.

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

**8. Інші права та обов’язки сторін**

ОРЕНДОДАВЕЦЬ гарантує, що земельна ділянка є у його власності, нікому іншому не відчужена, під забороною (арештом), заставою не перебуває і він має законні повноваження передавати цю ділянку в оренду, надавати інші права, визначені цим договором.

**8.1.Права орендодавця**:

**8.1.1.** перевіряти цільове використання земельної ділянки;

**8.1.2.** достроково розірвати цей Договір у випадках, передбачених чинним законодавством та цим Договором;

**8.1.3.** змінити розмір орендної плати у випадках, передбачених чинним законодавством, в тому числі в односторонньому порядку без згоди ОРЕНДАРЯ;

**8.1.4.** **орендна плата за земельну ділянку комунальної власності, переданої в оренду на земельних торгах, не може бути зменшена за згодою сторін протягом строку дії договору оренди, а також у разі його поновлення (укладення на новий строк);**

**8.1.5.** вимагати від ОРЕНДАРЯ своєчасного внесення орендної плати;

**8.2. Обов’язки орендодавця:**

**8.2.1.** передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди;

**8.2.2.** при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;

**8.2.3.** не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендарю користуватися орендованою земельною ділянкою;

**8.2.4.** відшкодувати ОРЕНДАРЮ капітальні витрати, пов’язані з поліпшенням стану об’єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця;

**8.2.5.** попередити ОРЕНДАРЯ про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об’єкта оренди.

**8.2.6.** при зміні нормативної грошової оцінки та затвердження нових ставок орендної плати повідомити ОРЕНДАРЯ в письмовій формі.

**8.3. Права орендаря:**

**8.3.1.** приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, але не раніше державної реєстрації відповідно права оренди;

**8.3.2.** поновлення (укладення на новий строк) договору після закінчення строку його дії в разі відсутності претензій, щодо зобов’язань на протязі терміну оренди.

**8.3.3.** самостійно господарювати на землі з дотриманням закону та умов договору оренди землі;

**8.4. Обов’язки орендаря:**

**8.4.1.** надавати ОРЕНДОДАВЦЮ можливість здійснювати контроль за використанням цієї земельної ділянки;

**8.4.2. використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням;**

**8.4.3.** своєчасно сплачувати орендну плату;

**8.4.4.** не допускати хімічного чи будь-якого іншого забруднення землі;

**8.4.5.** підтримувати земельну ділянку в належному санітарному стані;

**8.4.6.** після закінчення терміну дії Договору оренди повернути земельну ділянку ОРЕНДОДАВЦЕВІ у належному стані;

**8.4.7.** **орендар зобов’язаний в п’ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки комунальної власності, надати копію Договору оренди відповідному податковому органу за місцем знаходження земельних ділянок.**

**8.4.8.** про зміну реєстрації адреси, письмово повідомити ОРЕНДОДАВЦЯ.

**8.4.9. під час використання земельної ділянки, необхідно дотримуватись обмежень, зареєстрованих у Державному земельному кадастрі, а також забезпечити умови вільного доступу для прокладання нових, ремонту та експлуатації існуючих інженерних мереж і споруд, що знаходяться в межах земельної ділянки.**

**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.** **Зміни умов договору і припинення його дії**

**10.1.** Зміна умов Договору здійснюються у письмовій формі за взаємною згодою сторін.

 У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір розв’язуються у судовому порядку.

**10.2. Дія договору припиняються у разі:**

**10.2.1.** закінчення строку, на який його було укладено;

**10.2.2.** придбання ОРЕНДАРЕМ земельної ділянки (земельних ділянок) у власність;

**10.2.3.** викупу земельної ділянки (земельних ділянок) для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки (земельних ділянок) з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;

**10.2.4.** ліквідації юридичної особи-орендаря;

**10.2.5.** Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

**10.3. Дія договору припиняються шляхом** **його розірвання за:**

**10.3.1.** взаємною згодою сторін;

**10.3.2.** рішенням суду відповідно до чинного законодавства України.

**10.3.3**. невиконання орендарем п.8.4.2. даного договору за рішенням суду, відповідно до чинного законодавства;

**10.3.4.** ініціативою однієї із Сторін в односторонньому порядку у випадках, передбачених законом та цим Договором.

**10.4. Розірвання Договору оренди землі за ініціативою Орендодавця в односторонньому порядку допускається у разі** невиконання Орендарем вимог розділу 4, пункту 8.4. даного договору. Договір вважається розірваним за ініціативою Орендодавця з моменту набуття чинності відповідного рішення суду.

**10.5.** **Перехід права власності на майно ОРЕНДАРЯ на іншу юридичну або фізичну особу, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або припинення договору.**

**11. Відповідальність сторін за невиконання або**

**неналежне виконання договору**

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

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

**12.** **Прикінцеві положення**

**12.1.** Цей Договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами.

**12.2.** Відповідно до ст.182 Цивільного кодексу України право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Відповідно до ст.17 Закону України «Про оренду землі» об’єкт за договором оренди землі вважається переданим ОРЕНДОДАВЦЕМ ОРЕНДАРЕВІ з моменту державної реєстрації права оренди.

**12.3.** Обов’язок щодо подання цього Договору на проведення державної реєстрації та витрати, пов’язані з державною реєстрацією іншого речового права, покладаються на ОРЕНДАРЯ.

**12.4.** Цей договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться

 в ОРЕНДОДАВЦЯ, другий - в ОРЕНДАРЯ.

Невід’ємною частиною договору є:

- Протокол №\_\_\_\_\_\_\_\_ про результати земельних торгів від \_\_\_\_\_\_\_\_ року.

**13. Реквізити сторін**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОРЕНДОДАВЕЦЬ** |  |  **ОРЕНДАР** |
| ***Броварська міська рада******Броварського району Київської області,****в особі* міського голови ***Сапожка Ігоря Васильовича*** |  | ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,****в особі*  ***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** |
|  |  |  |
| **Юридична адреса:**вул.Героїв України,15, м.Бровари, Київська область, 07400 |  | **Юридична адреса:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ідентифікаційний код **26376375*****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /І.В.Сапожко/***  М.П. |  | ідентифікаційний код **\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ***/\_\_\_\_\_\_\_\_\_/*** М.П. |

 Міський голова Ігор САПОЖКО