

ДОГОВІР № 16040
оренди земельної ділянки

м. Кам'янське

“ 22 ” 08 2024 року

Кам'янська міська рада (код ЄДРПОУ 24604168), місцезнаходження: майдан Петра Калнишевського, 2, м. Кам'янське, надалі «Орендодавець», в особі директора департаменту комунальної власності, земельних відносин та реєстрації речових прав на нерухоме майно міської ради Калмикова М.Ю., який уповноважений діяти на підставі рішення міської ради від 24.06.2022 №615-20/VIII, з однієї сторони, та

Фізична особа-підприємець громадянин України Зельцер Абрам Михайлович (ідентифікаційний номер _____), який мешкає за адресою: _____ надалі «Орендар», з другої сторони, уклали договір про нижчевикладене:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. «Орендодавець» надає, а «Орендар» приймає у строкове, платне користування земельну ділянку несільськогосподарського призначення, що знаходиться за адресою: вул. Мурахтова, 10Г, м. Кам'янське, кадастровий номер 1210400000:02:006:0161, згідно з планом земельної ділянки, що додається.

1.2. Підставою для надання земельної ділянки в оренду є рішення Кам'янської міської ради від 15.12.2010 №09-02/VI та від 24.06.2022 №615-20/VIII.

2. ОБ'ЄКТ ОРЕНДИ

2.1. В оренду передається земельна ділянка загальною площею 0,0282 га для розміщення кафе-бару.

2.2. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на 21.08.2024 становить 250302,45 грн.

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

2.4. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини: не має.

3. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

3.1. Договір укладається строком до 30.06.2032.

3.2. Після закінчення строку дії договору «Орендар», який належно виконував обов'язки відповідно до умов цього договору та законодавства України, має переважне право на укладення договору оренди землі на новий строк. «Орендар» зобов'язаний письмово повідомити «Орендодавця» про це не пізніше, ніж за місяць до закінчення строку дії договору оренди землі. Укладення договору здійснюється на підставі ухваленого «Орендодавцем» відповідного рішення міської ради.

3.3. Умови цього договору зберігають свою чинність на строк його дії, крім випадків, коли після набуття чинності договором законодавством встановлені інші правила, ніж передбачені договором, та випадків, передбачених п.4.4. цього договору.

3.4. Умова щодо поновлення договору оренди земельної ділянки: не встановлюється.

4. ОРЕНДНА ПЛАТА

4.1. Орендна плата вноситься «Орендарем» виключно у грошовій формі на рахунок місцевого бюджету у розмірі 10012,10 грн./рік без ПДВ, яка визначається відповідно до рішень міської ради від 22.06.2018 №1105-25/VII «Про ставки земельного податку, розмір орендної плати за землю, пільги зі сплати земельного податку на території міста», від 09.07.2020 №1975-44/VII «Про затвердження Технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Кам'янське станом на 01.01.2020», від 18.12.2020 №41-03/VIII «Про впровадження нормативної грошової оцінки земель міста Кам'янське станом на 01.01.2020».

4.2. Обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку здійснюється з урахуванням її цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладення або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.

4.3. Орендна плата сплачується за фактичне користування земельною ділянкою у строки, визначені Податковим кодексом України.

Розмір орендної плати підлягає перерахуванню при зміні функціонального або цільового використання земельної ділянки.

4.4. Розмір орендної плати переглядається у разі:

4.4.1. Зміни умов господарювання, передбачених договором.

4.4.2. Зміни розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України.

4.4.3. Підвищення цін, тарифів, у тому числі внаслідок інфляції; зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством. «Орендар» щорічно самостійно індексує розмір орендної плати, визначеної в договорі, та декларує її до податкових органів відповідно до прийнятого коефіцієнту індексації нормативної грошової оцінки земель.

4.4.4. Погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини «Орендаря», що підтверджено документами.

4.4.5. Прийняття «Орендодавцем» рішення про збільшення або зменшення орендної плати у відповідності до чинного законодавства.

4.4.6. Затвердження нової нормативної грошової оцінки землі.

4.4.7. В інших випадках, передбачених законом.

4.5. У випадку визнання договору оренди земельної ділянки недійсним, одержана «Орендодавцем» плата за фактичний термін користування «Орендарем» земельною ділянкою не повертається.

4.6. За порушення строків оплати орендної плати «Орендар» сплачує штрафні санкції в порядку та розмірі, передбаченому Податковим кодексом України.

5. УМОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

5.1. В оренду передається земельна ділянка загальною площею 0,0282 га для розміщення кафе-бару.

5.2. Цільове призначення земельної ділянки: для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

5.3. Умови збереження стану об'єкта оренди: використання ділянки відповідно до вимог чинного законодавства, державних будівельних та інших норм і правил.

6. УМОВИ І СТРОКИ ПЕРЕДАЧІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В ОРЕНДУ

6.1. Передача земельної ділянки в оренду здійснюється без розроблення проекту її відведення.

6.2. Передача земельної ділянки «Орендарю» здійснюється у 3-х денний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» за актом її приймання-передачі, який укладається у двох примірниках, один з яких зберігається у «Орендодавця», другий – у «Орендаря».

7. УМОВИ ПОВЕРНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

7.1. Після закінчення строку дії договору «Орендар» зобов'язаний поновити його дію або повернути «Орендодавцю» земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

7.2. 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.

7.3. Здійснені «Орендарем» без згоди «Орендодавця» витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки не підлягають відшкодуванню.

Поліпшення стану земельної ділянки, проведені «Орендарем» за письмової згоди «Орендодавця» землі, не підлягають відшкодуванню.

7.4. «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.

7.5. Розмір фактичних витрат «Орендаря» визначається на підставі документально підтверджених даних.

7.6. «Орендар» не має права утримувати земельну ділянку для забезпечення своїх вимог до «Орендодавця».

8. ОБМЕЖЕННЯ (ОБТЯЖЕННЯ) ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

8.1. Будівництво (реконструкція) будівель і споруд на орендованій земельній ділянці здійснюється «Орендарем» відповідно до проектів, затверджених та погоджених ним у встановленому чинним законодавством порядку.

8.2. «Орендар» зобов'язаний утримуватися від дій, направлених на пошкодження чи руйнування ним розташованих на орендованій земельній ділянці мереж і споруд міських комунікацій, та має забезпечувати вільний доступ до мереж і споруд міських комунікацій, які проходять по території орендованої земельної ділянки, зацікавлених осіб за вимогою «Орендодавця» для проведення ремонтних та профілактичних робіт щодо цих мереж і споруд. По узгодженню з «Орендарем» на орендованій земельній ділянці можуть прокладатись нові інженерні комунікації. При цьому роботи з прокладання нових інженерних комунікацій виконуються у найкоротший термін, але не більше 3 (трьох) календарних місяців з дня підписання сторонами двохстороннього акту обстеження земельної ділянки перед початком виконання робіт, за умови збереження виробничого або іншого циклу «Орендаря» та з обов'язковим поверненням земельної ділянки в первинний стан (як це було станом на початок виконання робіт) силами «Орендодавця» чи осіб, що проводили відповідні роботи. Стан земельної ділянки на початок та на кінець виконання робіт фіксується двохсторонніми актами обстеження земельної ділянки.

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

8.4. Право оренди земельної ділянки не може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, до статутного капіталу.

8.5. Обмеження (обтяження): охоронна зона навколо інженерних комунікацій.

9. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

9.1 «Орендодавець» має законні повноваження передавати земельну ділянку у тимчасове користування на умовах оренди, надавати інші права, визначені у цьому договорі, та гарантує, що жодна із умов та жодне із положень цього договору не порушує чинного законодавства України, що особа, яка підписує цей договір, належним чином уповноважена на те, щоб діяти від імені «Орендодавця» для цілей укладення цього договору і на умовах, визначених в ньому.

9.2. «Орендодавець» має право:

9.2.1. Вимагати від «Орендаря» використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди; забезпечення екологічної безпеки землекористування шляхом додержання вимог земельного і природоохоронного законодавства України, державних та місцевих стандартів, норм і правил щодо режиму використання землі; своєчасного внесення орендної плати.

9.2.2. Вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для контролю за додержанням «Орендарем» умов договору.

9.2.3. Вимагати від «Орендаря» збільшення розмірів орендної плати у випадках, визначених діючим законодавством та цим договором.

9.3. «Орендодавець» зобов'язаний:

9.3.1. Забезпечувати відповідно до закону права третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки.

9.3.2. Передати «Орендарю» по акту в належному стані та у визначених межах земельну ділянку згідно з договором оренди.

9.3.3. Не втручатись у господарську діяльність «Орендаря» і не створювати йому будь-яких перешкод при виконанні умов договору оренди.

9.4. «Орендар» гарантує, що державні органи управління та органи місцевого самоврядування, включаючи санітарні, протипожежні, землепорядні органи, а також органи охорони природи та архітектури не будуть обмежуватись стосовно доступу до орендованої земельної ділянки для виконання їх обов'язків в межах їх повноважень та в порядку, передбаченому чинним законодавством України.

9.5. «Орендар» має право:

9.5.1. Вимагати надання «Орендодавцем» для використання земельну ділянку за актом приймання-передачі земельної ділянки у строк, передбачений п.6.2. цього договору.

9.5.2. Використовувати орендовану земельну ділянку на власний розсуд відповідно до мети, що обумовлена договором; одержувати продукцію і доходи.

9.5.3. Переважного придбання у власність орендованої земельної ділянки відповідно до закону.

9.5.4. За згодою «Орендодавця», визначеною окремою угодою сторін, проводити поліпшення земельної ділянки та благоустрій прилеглої території, зводити у встановленому законом порядку будівлі і споруди, закладати насадження без зміни цільового призначення земельної ділянки.

9.5.5. За згодою «Орендодавця» передавати у володіння і користування орендовану земельну ділянку або її частину іншій особі (суборенда) у випадках та на умовах, передбачених законом.

9.5.6. Користуватись на умовах платності та відповідно з діючим порядком інженерними комунікаціями «Орендодавця» з метою забезпечення належної господарської діяльності на орендованій земельній ділянці.

9.5.7. На забезпечення захисту його права на орендовану земельну ділянку нарівні із захистом права власності на земельну ділянку відповідно до закону.

9.6. «Орендар» зобов'язаний:

9.6.1. Прийняти об'єкт оренди за актом приймання-передачі у строк, передбачений п.6.2. цього договору.

9.6.2. Приступити до використання орендованої земельної ділянки після державної реєстрації права оренди земельної ділянки.

9.6.3. У п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки надати копію договору відповідному органу державної фіскальної служби.

9.6.4. Виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі.

9.6.5. Використовувати орендовану земельну ділянку за її цільовим призначенням, яке визначене у п.5.2. договору, дотримуватись режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; державних та місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі.

9.6.6. Здійснювати заходи щодо поліпшення стану земельної ділянки у обсягах і в строки, визначені окремою угодою сторін.

9.6.7. При зміні функціонального (цільового) призначення земельної ділянки переоформити документи на землекористування та здійснити оплату відповідно до умов цього договору.

9.6.8. Відповідно до договору оренди своєчасно вносити орендну плату.

9.6.9. Враховувати при використанні земельної ділянки права третіх осіб, набуті відповідно до закону і договору оренди.

9.6.10. Відшкодувати «Орендодавцеві» заподіяну з вини «Орендаря» шкоду стану земельної ділянки.

9.6.11. Не утримувати земельну ділянку для забезпечення своїх вимог до «Орендодавця».

9.6.12. На «Орендаря» покладається обов'язок збереження зелених насаджень, які розташовані на орендованій земельній ділянці. Знесення зелених насаджень здійснюється в порядку і за умов, визначених чинним законодавством.

9.6.13. У разі зміни банківських реквізитів, юридичної адреси, місця проживання, назви, організаційно - правової форми, тощо, переходу права власності на будівлі та споруди, що розташовані на земельній ділянці, у 10-денний строк письмово повідомити про це «Орендодавця».

9.6.14. У випадку зміни нормативної грошової оцінки землі, розміру ставок (ставки) земельного податку, орендної плати, після офіційного оприлюднення такого рішення «Орендодавцем» або вступу в дію відповідного нормативно-правового акту, «Орендар» повинен отримати витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки та надати його «Орендодавцю» для внесення змін щодо розміру орендної плати шляхом укладення додаткової угоди до договору оренди земельної ділянки, та подати цю угоду до органів державної фіскальної служби.

9.6.15. Відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» «Орендар» надає згоду на обробку його персональних даних з метою виконання прав та обов'язків, що виникають в рамках укладеного договору, діючого законодавства та з метою систематизації даних про розташовані на території міста Кам'янське земельні ділянки та їх власників (користувачів), а також забезпечення контролю за дотриманням земельного законодавства.

10. РИЗИК ВИПАДКОВОГО ЗНИЩЕННЯ АБО ПОШКОДЖЕННЯ

ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ ЧИ ЙОГО ЧАСТИНИ

10.1. Ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини несе «Орендар».

11. СТРАХУВАННЯ ОБ'ЄКТА ОРЕНДИ

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

12. ЗМІНА УМОВ, ПРИПИНЕННЯ І РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

12.1. Зміна умов договору оренди здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір вирішується у судовому порядку.

12.2. Договір втрачає чинність у разі його припинення або розірвання.

12.3. Дія договору припиняється у разі:

12.3.1. Закінчення строку, на який його було укладено;

- 12.3.2. Придбання «Орендарем» земельної ділянки у власність;
- 12.3.3. Викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- 12.3.4. Ліквідації юридичної особи-«Орендаря» (смерті фізичної особи-«Орендаря», засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду);
- 12.3.5. Продажу будівель або споруд, що розташовані на орендованій земельній ділянці.
- Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.
- 12.4. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:
- взаємною згодою сторін;
 - рішенням суду на вимогу однієї із сторін внаслідок 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.
- 12.5. Перехід права власності на земельну ділянку до «Орендаря» або його реорганізація є підставою для зміни умов або розірвання договору.
- 12.6. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається.
- 12.7. Дострокове розірвання договору оренди здійснюється за умови письмового попередження зацікавленої сторони за один місяць і взаємної згоди сторін.
- 12.8. У разі недосягнення згоди щодо умов договору оренди, його дострокового розірвання на вимогу зацікавленої сторони, а також інші спори, вирішуються у судовому порядку.
- 12.9. У разі припинення або розірвання договору, «Орендар» має забезпечити виконання умов повернення земельної ділянки відповідно до цього договору.
- 12.10. Розірвання та припинення договору оренди земельної ділянки з підстав, зазначених у пунктах 12.3.2., 12.3.3., 12.3.5., оформляється відповідною угодою.

13. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

ЗА НЕВИКОНАННЯ АБО НЕНАЛЕЖНЕ ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ

- 13.1. Кожна із сторін за невиконання або неналежне виконання договору оренди несе відповідальність відповідно до цього договору та передбачену чинним законодавством України.
- 13.2. «Орендар» несе відповідальність за заростання даної земельної ділянки та прилеглої до неї території бур'янами, відповідно до діючого законодавства.
- 13.3. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання обов'язків за договором, якщо це невиконання відбулося за обставин, що виникли після укладення договору внаслідок невідворотних дій надзвичайного характеру, які сторона не змогла ні передбачити, ні попередити вжитими заходами (повінь, пожежа, осідання ґрунту та інші явища природи, а також війна або військові дії), які призвели до неможливості виконання договору.

14. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

- 14.1. Цей договір набирає чинності з дня підписання сторонами.
- 14.2. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цього права.
- 14.3. З дати підписання цього договору регулювання правовідносин між сторонами за договором оренди від 11.10.2011 №11905 (державна реєстрація права оренди земельної ділянки від 17.02.2014 №4701519) припиняється.
- 14.4. Всі витрати з оформлення цього договору несе «Орендар».
- 14.5. Передача об'єкта оренди «Орендарю» здійснюється «Орендодавцем» у строки та на умовах, що визначені у п.6.2. договору за актом приймання - передачі.
- 14.6. Цей договір укладений в двох примірниках, що мають однакову юридичну силу. Один примірник зберігається у «Орендодавця», другий – у «Орендаря».
- 14.7. За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

15. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ, РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

«Орендодавець»

«Орендар»

Кам'янська міська рада
майдан Петра Калнишевського, 2,
м. Кам'янське
51931

Фізична особа-підприємець
Громадянин України
Зельцер Абрам Михайлович

М.П.

Максим Калмиків

Зельцер

Абрам Зельцер

Перевірено та узгоджено на відповідність вимогам чинного законодавства України

Начальник управління земельних відносин

Головний спеціаліст

Юрист

Начальник відділу договорів оренди
земельних ділянок

Свєнєнє Карпушкіна

Катерина Тарануха

Сергій Мотени

Тетяна Розжевалова

РОЗРАХУНОК

розміру орендної плати за земельну ділянку за адресою: вул. Мурахтова, 10Г, м. Кам'янське

Категорія земель за КВЦПЗД	Площа, га у межах м. Кам'янське	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на 21.08.2024, грн.	Добуток коефіцієнтів індексації грошової оцінки земельної ділянки за попередні роки	Прийнятий для розрахунку розмір орендної плати у співвідношенні до нормативної грошової оцінки, %	Розмір орендної плати, грн.
Землі громадської забудови	0,0282	250302,45	1,329	4,0	10012,10

Розрахунок зроблено на підставі рішення Кам'янської міської ради від 09.07.2020 №1975-44/VIІ, від 18.12.2020 №41-03/VIІІ, від 22.06.2018 №1105-25/VIІ.

Перевірено та узгоджено на відповідність вимогам чинного законодавства України

Головний спеціаліст Григор Катерина Гарануха

Директор департаменту комунальної власності, земельних відносин та реєстрації речових прав на нерухоме майно міської ради



Зельцер Абрам Зельцер (п.п.)