

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

м. Суми

Відомою 2019 року

Сумська міська рада, від імені територіальної громади міста Суми, що іменується в подальшому – **Орендодавець**, в особі міського голови м. Суми **Лисенка Олександра Миколайовича**, що проживає в м. Суми, вул. Герасима Кондратьєва, буд.146/1 кв.9, який діє відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та Постанови Сумської міської виборчої комісії Сумської області від 16 листопада 2015 року № 89 «Про підсумки голосування та результати виборів, обраного Сумського міського голову в єдиному одномандатному виборчому окрузі», з однієї сторони, та

Товариство з обмеженою відповідальністю «УРСА-ТОРГ» (код ЄДРПОУ 42580920), що іменується в подальшому – **Орендар** та знаходиться за адресою: м. Суми, вулиця Садова, буд.32, кв.97, в особі директора Коваленка Олега Володимировича, який діє на підставі Статуту, з іншої сторони, уклали цей договір про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Орендодавець на підставі рішення Сумської міської ради від 16 жовтня 2019 року № 5725-МР «Про припинення та перехід права користування земельною ділянкою за адресою: м. Суми, вул. Данила Галицького, 68 а», надає, а Орендар приймає в оренду земельну ділянку (об'єкт оренди), яка знаходиться за адресою: м. Суми, вул. Данила Галицького, 68 а.

Земельна ділянка виділена в натурі (на місцевості) у встановленому законом порядку.

В оренду передається земельна ділянка загальною площею 0,2692 га, кадастровий номер – 5910136600:21:003:0029.

На земельній ділянці знаходяться **нежитлові приміщення**.

Земельна ділянка має **частково тверде покриття**.

Орендодавець гарантує, що зазначена земельна ділянка на момент укладення договору іншій особі не продана, не подарована, не відчужена іншим способом, не знаходиться в іпотечі, в спорі та під заборорою (арештом) не перебуває, не обмежена правами третіх осіб та не обтяжена недоліками щодо її використання.

Орендар зобов'язаний забезпечувати умови вільного доступу для прокладки нових та експлуатації існуючих інженерних мереж, що знаходяться в межах зазначеної території.

1.2. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на момент укладання договору становить **1 468 270, 64 грн. (один мільйон чотириста шістьдесят вісім тисяч двісті сімдесят грн. 64 коп.)**. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки додається і є невід'ємною частиною договору.

1.3. Категорія – **землі житлової та громадської забудови**.

2. УМОВИ НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

2.1. Земельна ділянка за функціональним призначенням надається в оренду **під розміщеними складськими приміщеннями**, згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель – **03.15 Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови**.

2.2. Договір укладається строком до **16 жовтня 2024 року**.

По закінченню 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 (поновлення договору оренди землі).

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це Орендодавця до спливу строку договору оренди землі, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі.

При поновленні договору оренди землі 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.

2.3. Земельна ділянка передається в оренду за актом приймання-передачі об'єкта оренди, який підписується разом із договором та є його невід'ємною частиною.

2.4. У разі припинення (розірвання) цього договору Орендар зобов'язаний повернути Орендодавцеві земельну ділянку у стані не гіршому, у порівнянні з тим, в якому він одержав її в оренду, та придатному для подальшого використання за цільовим призначенням. Передача земельної ділянки здійснюється за актом приймання-передачі в десятиденний строк з моменту припинення (розірвання) договору.

У разі невиконання Орендарем обов'язку щодо умов повернення Орендодавцеві земельної ділянки Орендар зобов'язаний відшкодувати Орендодавцю завдані збитки.

Витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, проведені Орендарем без згоди Орендодавця, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, відшкодуванню не підлягають.

Витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, проведені Орендарем за письмовою згодою з Орендодавцем, підлягають відшкодуванню. Умови, строки та розмір відшкодування визначаються окремою угодою сторін.

У разі погіршення Орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, Орендодавець має право на відшкодування збитків. Збитки, завдані третім особам у зв'язку з використанням Орендарем земельної ділянки, відшкодовуються Орендарем на загальних підставах. Розміри збитків визначаються сторонами договору оренди. У разі недосягнення сторонами згоди про розмір відшкодування збитків спір вирішується в судовому порядку.

2.5. Ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини несе Орендар протягом всього строку договору оренди. У разі прострочення Орендарем або Орендодавцем установлених договором оренди землі строків передачі об'єкта оренди ризик його випадкового знищення або пошкодження в цей період несе сторона, яка допустила прострочення його передачі.

2.6. Право на оренду земельної ділянки не може бути відчужено Орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано в заставу.

3. ОРЕНДНА ПЛАТА

Орендна плата на рік становить **3,0 %** від нормативної грошової оцінки землі.

Складовими частинами розрахунку орендної плати є:

- розмір відсотку від нормативної грошової оцінки земельної ділянки-постійна величина, що застосовується для проведення розрахунку орендної плати;
- нормативна грошова оцінка землі, станом на момент укладання договору.

Розмір **річної орендної плати на 2019 рік становить 44 048,12 грн. (сорок чотири тисячі сорок вісім грн. 12 коп.), що складає 3 670,68 грн. (три тисячі шістсот сімдесят грн. 68 коп.) за місяць.**

За наступні роки, починаючи з 2020 року, орендна плата справляється з урахування щорічної індексації нормативної грошової оцінки земель відповідно до Податкового кодексу України. Зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки (відповідно до ст. 18 Закону України «Про оцінку земель») та її індексація проводиться без внесення змін та доповнень до цього договору в порядку та у випадках, передбачених законодавством України.

55

Інформація про розмір орендної плати не відноситься до конфіденційної інформації та може бути отримана від фіскальної служби за запитом Орендодавця.

Орендна плата вноситься Орендарем у грошовій формі щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця, на рахунок міського бюджету м. Суми № UA128999980000033217812018002, код платежу 18010600. Банк одержувача Казначейство України (ЕАП)), код 37970593, МФО 899998.

Орендна плата справляється також і у випадках, якщо орендар з поважних причин тимчасово не використовує земельну ділянку за умовами договору.

У разі визнання в судовому порядку договору оренди недійсним, отримана Орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди земельної ділянки не повертається.

За згодою сторін розмір орендної плати може бути переглянутий у випадках:

- зміни умов господарювання або цілей використання орендованої земельної ділянки, визначених цим договором;
- підвищення цін, тарифів, тощо, у тому числі внаслідок інфляційних процесів;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документально;
- у разі невиконання Орендодавцем обов'язку повідомити Орендарю про права третіх осіб на орендовану земельну ділянку;
- збільшення розмірів ставки земельного податку;
- в інших випадках, передбачених законодавством України.

За несвоєчасну сплату Орендарем орендної плати, встановленої цим договором, з Орендаря стягується пеня із розрахунку подвійної річної облікової ставки Національного банку України, яка діє на день прострочки, від суми заборгованості за кожен календарний день прострочки.

Орендна плата нараховується з дня державної реєстрації права оренди на земельну ділянку. У разі припинення або розірвання договору, орендна плата нараховується включно до дня внесення запису до державного реєстру про його припинення або розірвання у спосіб та на підставі документів, передбачених розділом 5.

4. ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ СТОРІН

4.1. Права та обов'язки Орендодавця.

Орендодавець має право:

- вимагати від Орендаря: використання земельної ділянки за цільовим призначенням, визначеним у пункті 2.1. цього договору; дотримання екологічної безпеки землекористування та додержання вимог земельного і природоохоронного законодавства України, державних та місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі; своєчасного внесення орендної плати;
- вимагати перегляду розміру орендної плати у випадках зміни умов господарювання або цілей використання орендованої земельної ділянки, визначених цим договором, підвищенням цін, тарифів тощо, у тому числі внаслідок інфляційних процесів, збільшення відповідно до законодавства України розмірів земельного податку;
- вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для контролю за додержанням Орендарем умов договору;
- достроково, в порядку встановленому чинним законодавством, припинити договір оренди шляхом його розірвання в разі порушень умов використання земельної ділянки або інших умов договору.

Орендодавець зобов'язаний:

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

- передати Орендарю по акту приймання-передачі об'єкта оренди у визначених межах земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору та придатну для використання за цільовим призначенням;
- не втручатись у господарську діяльність Орендаря і не створювати йому будь-яких перешкод при виконанні умов цього договору;
- відшкодувати Орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилось Орендарем за письмовою згодою Орендодавця;
- попередити Орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або привести до погіршення стану самого об'єкта оренди;
- повідомити в письмовій формі Орендаря про намір продати земельну ділянку третій особі із зазначенням її ціни та інших умов, на яких вона продається.

4.2. Права та обов'язки Орендаря.

Орендар гарантує, що органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, а також санітарні, протипожежні та інші контролюючі органи і служби не будуть обмежуватися стосовно доступу до орендованої ділянки для виконання обов'язків у межах повноважень.

Орендар має право:

- користуватися правами, передбаченими ст. 95 Земельного кодексу України;
- самостійно господарювати на орендованій земельній ділянці з дотриманням умов цього договору;
- одержувати продукцію і доходи;
- на поновлення договору після закінчення строку, на який його було укладено;
- переважного придбання у власність об'єкта оренди в разі продажу цієї земельної ділянки, за умови, що він сплачує ціну, за якою вона продається, а в разі продажу на аукціоні - якщо його пропозиція є рівною з пропозицією, яка є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону;
- за згодою Орендодавця, визначеною в окремій угоді сторін, проводити поліпшення земельної ділянки;
- за письмовою згодою Орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;
- за письмовою згодою Орендодавця передавати в суборенду орендовану земельну ділянку або її частину іншій особі у випадках та на умовах, передбачених законодавством України;
- користуватися на умовах платності та відповідно до чинного порядку існуючими інженерними комунікаціями, що прокладені на земельній ділянці, з метою забезпечення належної господарської діяльності на орендованій земельній ділянці;
- вимагати від Орендодавця зменшення орендної плати, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не внаслідок дій чи бездіяльності Орендаря;
- утримувати із орендної плати понесені ним витрати на усунення недоліків орендованої земельної ділянки, які не були обумовлені Орендодавцем у договорі оренди і суттєво перешкоджають передбаченому договором використанню земельної ділянки, попередньо письмово повідомивши про це Орендодавця, та вимагати дострокового розірвання договору.

Орендар зобов'язаний:

- приступити до використання орендованої земельної ділянки в строки, встановлені договором;
- виконувати обов'язки землекористувача відповідно до вимог ст.96 Земельного кодексу України;

- використовувати орендовану земельну ділянку відповідно до мети, визначеної в п. 2.1. цього договору, дотримуючись при цьому вимог чинного законодавства, державних і місцевих стандартів, норм і правил щодо раціонального використання та охорони землі, вимог екологічної безпеки при використанні землі;
- відповідно до ст. 164 Земельного кодексу України здійснювати заходи щодо поліпшення корисних властивостей землі, захисту земельної ділянки від водної та вітрової ерозії, підтоплення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами, від інших процесів руйнування;
- завершити забудову земельної ділянки в строки, встановлені проектною документацією на будівництво, затвердженою в установленому порядку, але не пізніше, ніж через три роки з моменту державної реєстрації права оренди;
- письмово повідомити Орендодавця про відчуження об'єктів (їх частин), що розташовані на земельній ділянці і належать Орендарю, протягом десяти днів з моменту вчинення відповідного правочину, а також повідомити про наміри подальшого використання земельної ділянки;
- забезпечити вільний доступ до земельної ділянки представникам контролюючих органів, а також спеціальних служб для експлуатації та ремонту інженерних мереж;
- забезпечувати знімання, використання і збереження родючого шару ґрунту при проведенні робіт, пов'язаних із порушенням земель;
- виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження), у тому числі пов'язані з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон, в обсязі, передбаченому чинним законодавством України та договором;
- відповідно до розділу 3 цього договору своєчасно вносити орендну плату;
- враховувати при використанні земельної ділянки права третіх осіб, набуті відповідно до законодавства;
- повернути Орендодавцю земельну ділянку після закінчення строку оренди у стані не гіршому, у порівнянні з тим, в якому вона була одержана в оренду та придатному для використання за цільовим призначенням;
- не утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог до Орендодавця;
- відшкодувати Орендодавцеві в повному обсязі шкоду, заподіяну стану земельної ділянки неналежним її використанням;
- у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди надати копію договору відповідному органу державної податкової служби.

5. ЗМІНА УМОВ ДОГОВОРУ І ЙОГО ПРИПИНЕННЯ

5.1. Зміна умов договору можлива за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір вирішується в судовому порядку.

5.2. Витрати, пов'язані з внесенням змін та/або доповнень до цього договору, сплачує Орендар.

5.3. Договір припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- ліквідації юридичної особи-Орендаря.

Припинення договору оформлюється актом приймання-передачі з подальшою реєстрацією припинення права оренди суб'єктом реєстрації речових прав на нерухоме майно.

5.4. Договір може бути розірваний за взаємною згодою сторін.

На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами їх обов'язків, передбачених Законом України «Про

оренду землі» та цим договором; випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке суттєво перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки; використання земельної ділянки Орендарем способами, які суперечать екологічним вимогам чи не за цільовим призначенням; систематичної (протягом півроку) не сплати орендної плати; порушення строків завершення забудови земельної ділянки, встановлених п.4.2. цього договору; здійснення без згоди Орендодавця передачі або відчуження права користування земельною ділянкою третім особам; а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

5.5. Розірвання договору оформлюється додатковою угодою. Договір вважається розірваним з моменту внесення до державного реєстру інформації про припинення права оренди на підставі підписаного акту прийому-передачі та додаткової угоди.

5.6. Договір оренди може бути достроково розірваний за взаємною згодою сторін за умови письмового попередження про це іншої сторони зацікавленою стороною не пізніше, ніж за два місяці до дати розірвання. Договір не може бути розірвано до закінчення виробничого циклу.

5.7. У випадку, коли будь-яке із положень цього договору втратило юридичну силу, сторони невідкладно повинні розпочати переговори для того, аби змінити це положення таким чином, щоб у зміненому вигляді воно стало чинним та законним і в максимально можливому обсязі відбивало початкові наміри сторін щодо суті зазначеного положення.

5.8. У разі припинення (розірвання) цього договору Орендар має забезпечити виконання умов повернення земельної ділянки, визначених у п. 2.4. цього договору.

5.9. Реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для припинення чи переукладання договору оренди земельної ділянки. Перехід права власності на об'єкт нерухомості не є підставою для автоматичного виникнення права власності чи укладення (поновлення, припинення) договору оренди земельної ділянки, але є підставою для переходу права на землю, проте оформлення такого права здійснюється у встановленому законом порядку.

5.10. Укладення договору, який передбачає набуття права власності на будівлю або споруду (або їх частини), що пов'язане з переходом права на частину земельної ділянки, здійснюється після виділення цієї частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй окремого кадастрового номера.

6. ФОРС-МАЖОРНІ ОБСТАВИНИ

Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання обов'язків по договору, якщо це невиконання відбулося за обставин, які виникли після укладення договору внаслідок невідворотних дій надзвичайного характеру, які сторона не могла ні передбачити, ні відвернути (або могла передбачити, та не могла відвернути) прийнятими заходами (повінь, пожежа, землетрус, осідання ґрунту та інші явища природи, війна або військові дії, страйки, революції, заборона імпорту, експорту, валютні обмеження та ін.), які призвели до неможливості виконання цього договору.

7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ТА ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

7.1. Кожна із сторін за невиконання або неналежне виконання цього договору несе відповідальність, передбачену законодавством України та цим договором.

7.2. Орендодавець несе відповідальність за недоліки переданої в оренду земельної ділянки, що не були обумовлені ним у договорі оренди, але які суттєво перешкоджають передбаченому договором використанню земельної ділянки.

7.3. Орендодавець не несе відповідальності за наслідки, які виникли в результаті недоліків переданої в оренду земельної ділянки, якщо про такі недоліки земельної ділянки зазначено в договорі оренди.

Вищезазначене не звільняє сторони від виконання покладених на них зобов'язань та усунення виявлених порушень.

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

7.4. Сторони несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність за порушення земельного законодавства згідно із законами України.

7.5. Сторони погоджуються, що спірні питання, які виникають при виконанні умов цього договору, мають вирішуватися шляхом переговорів, а при недосягненні згоди сторін – у судовому порядку згідно з чинним законодавством України.

8. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ

8.1. Право оренди підлягає державній реєстрації відповідно до ст. 6 Закону України «Про оренду землі».

8.2. Цей договір набирає чинності з моменту державної реєстрації права оренди.

8.3. З усіх інших питань, що не врегульовані цим договором, сторони керуються чинним законодавством України.

8.4. Цей договір укладено у трьох примірниках, які мають однакову юридичну силу, один з яких призначається для зберігання у суб'єкта реєстрації речових прав на нерухоме майно, другий – в департаменті забезпечення ресурсних платежів Сумської міської ради, третій – в Орендаря.

9. ДОДАТКИ ДО ДОГОВОРУ

Додатки, що є невід'ємною частиною договору:

Додаток № 1. Акт приймання-передачі об'єкта оренди.

Додаток № 2. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

10. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ, РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ
Сумська міська рада

40030, м. Суми, майдан Незалежності, 2
Код ЄДРПОУ 23823253
Тел. (0542) 700428



О.М. Лисенко

ОРЕНДАР
Товариство з обмеженою відповідальністю «УРСА-ТОРГ»

м. Суми, вулиця Садова, буд.32, кв.97
Код ЄДРПОУ 42580920



О.В. Коваленко

АКТ ПРИЙМАННЯ- ПЕРЕДАЧІ
об'єкта оренди

м. Суми

Сумська міська рада (далі-Орендодавець), в особі міського голови міста Суми Лисенка О.М., з однієї сторони, на підставі рішення Сумської міської ради від 16 жовтня 2019 року № 5725-МР «Про припинення та перехід права користування земельною ділянкою за адресою: м. Суми, вул. Данила Галицького, 68 а» передає, а Товариство з обмеженою відповідальністю «УРСА-ТОРГ» (далі-Орендар), приймає об'єкт оренди – земельну ділянку загальною площею 0,2692 га, кадастровий номер-5910136600:21:003:0029, за адресою: м. Суми, вулиця Данила Галицького, 68 а.

Земельна ділянка виділена в натурі (на місцевості) у встановленому законом порядку.

Земельна ділянка передається в стані придатному для використання за цільовим призначенням.

Земельна ділянка щодо їх використання не обтяжена недоліками.

Акт складено у трьох примірниках.

Акт є невід'ємною частиною договору оренди.

Від імені
ОRENDOДАВЦЯ

Від імені
ОRENДАРЯ



О.М. Лисенко



Г. Коваленко



ДЕРЖГЕОКАДАСТР

Головне управління Держгеокадастру у Сумській області

Міськрайонне управління у м. Сумах та Сумському районі
вул. Супруна, 32 м. Суми Сумська область, 40022 тел. 77-50-22, факс (0542) 77-50-22
E-mail: sumv.sumv@land.gov.ua Код ЄДРПОУ 39765885

05.07.2019 4711/0/205-19

Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки

Заявник	ТОВ «Урса-торг»
Кадастровий номер земельної ділянки	5910136600:21:003:0029
Місце розташування земельної ділянки	м. Суми, вулиця Данила Галицького, 68 а
Категорія земель	Землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення земельної ділянки	03.15 Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови
Площа земельної ділянки, м ²	2692
Середня (базова) вартість земель населеного пункту, грн./м ²	218,36
Номер економіко-планувальної зони	20
Коефіцієнт Км2	1,71
Локальні коефіцієнти на місцезнаходження земельної ділянки	1,1
Сукупний коефіцієнт Км3	1,1
Коефіцієнт Кф	0,70
Площа сільськогосподарських угідь, га	-
Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, грн.	-
Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки	1,897
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн.	1468270,64

Витяг сформував
головний спеціаліст

І.В. Мірошніченко

Дата формування витягу: 05.07.2019

Пронумеровано, прошнуровано
та скріплено 6
печаткою _____ аркуша

