Додаток №3

до рішення сесії Савранської селищної ради

від 05.12.2024 року №2915-VIII

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом

с-ще Саврань «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 року

**Савранська селищна рада Одеської області** в особі **секретаря селищної ради, виконуючого обов’язки селищного голови** **Жируна Олега Миколайовича**, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в України» (далі за текстом – **«Орендодавець»**), з однієї сторони, та \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в особі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, що діє на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далі за текстом – **«Орендар»**), з іншої сторони, а разом іменовані – «Сторони», уклали цей Договір про нижченаведене:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**

1.1. Орендодавець, на підставі рішення Савранської селищної ради Одеської області від \_\_\_.\_\_\_.20\_\_\_року № \_\_\_\_\_\_\_\_, протоколу проведення земельних торгів за лотом №\_\_\_\_від \_\_\_.\_\_\_.20\_\_\_ року №\_\_\_\_\_ надає, а орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку комунальної власності площею \_\_\_ га в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом для рибогосподарських потреб, кадастровий номер земельної ділянки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, розташовану за адресою: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**2. ОБ’ЄКТ ОРЕНДИ**

2.1. В оренду передається земельна ділянка загальною площею \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ га, у тому числі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ га за угіддями «ставки» з кадастровим номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, цільове призначення земельної ділянки: 10.07 «для рибогосподарських потреб», що розташована за адресою: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ та водний об’єкт (водний простір), у тому числі рибогосподарська технологічна водойма площею \_\_\_\_\_ га та \_\_\_\_\_\_\_\_куб. м.

Рибогосподарська технологічна водойма згідно з цим договором надається в оренду з урахуванням вимог Закону України “Про аквакультуру”.

2.2. На земельній ділянці розташовані об’єкти інфраструктури:\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.3. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладення цього договору становить \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ гривень та підлягає щорічній індексації.

2.4. Об’єкт оренди не має недоліків, що можуть перешкоджати його ефективному використанню.

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

**3. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ**

3.1. Договір укладено на строк **15 (п’ятнадцять)** років.

3.2. Право оренди земельної ділянки виникає у орендаря з моменту державної реєстрації відповідно до закону.

3.3. Після закінчення строку дії договору Орендар, за умови належного виконання обов’язків, відповідно до умов цього договору та вимог законодавства України, має переважне право на його укладання на новий строк. У цьому разі Орендар зобов’язаний письмово (листом – повідомлення) повідомити орендодавця про намір укласти його на новий строк не пізніше за 30 (тридцять) днів до закінчення строку дії договору.

3.4. При укладанні договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою Сторін. У разі недосягнення домовленостей щодо орендної плати та інших істотним умов договору переважне право Орендаря на укладання договору оренди землі на новий строк припиняється.

**4. ОРЕНДНА ПЛАТА**

4.1. Орендна плата за користування земельної ділянки та водного об’єкту вноситься орендарем у грошовій формі щомісячно до 30 числа наступного за звітним місяцем у розмірі:

**- за земельну ділянку:** у розмірі \_\_\_\_\_\_\_ від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що становить за рік: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);

**- за водний об’єкт:** розрахунок здійснений відповідно до вимог Наказу Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України №236 від 28.05.2013 року (зі змінами) та із застосуванням формули:

**По=ФпхК1хК2хК3хК4хК5хК6хS**, становить \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ грн (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_грн) без ПДВ.

4.2. Орендна плата вноситься Орендарем у грошовій формі на рахунок

**р/р\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** Савранської селищної ради Одеської області.

*(для переможця земельних торгів – фізичної особи)*

4.2. Орендна плата вноситься Орендарем у грошовій формі на рахунок

**р/р\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** Савранської селищної ради Одеської області.

*(для переможця земельних торгів, який не є фізичною особою).*

Орендна плата вноситься орендарем рівними частками за місцезнаходженням земельної ділянки за податковий період, який дорівнює календарному місяцю, щомісяця протягом 30 (тридцяти) календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця.

4.3 Орендна плата за користування земельною ділянкою, право оренди якої набуто на земельних торгах, згідно з протоколом земельних торгів №\_\_\_\_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ року, становить \_\_\_% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки чинної на базовий податковий (звітний) період.

4.3.1. За перший рік користування земельною ділянкою орендна плата підлягає сплаті переможцем (Орендарем) не пізніше трьох робочих днів з дня

підписання договору оренди на розрахунковий рахунок Орендодавця, який зазначений в договорі.

Починаючи з наступного року орендна плата сплачується відповідно до Податкового кодексу України.

4.3.2 За водний об’єкт:

- за перший рік - не пізніше п’яти робочих днів з дня підписання договору;

- починаючи з наступного року – щороку не пізніше 15 числа, наступного за розрахунковим роком.

4.4 Обчислення розміру орендної плати за:

- водний об’єкт здійснюється відповідно до Методики визначення розміру плати за надані в оренду водні об’єкти, що затверджуються Мінприроди;

- земельну ділянку – визначається з урахуванням її цільового призначення, коефіцієнтів індексації, відсотків від нормативної грошової оцінки та відповідно до Податкового кодексу.

4.5 Розмір орендної плати переглядається у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;

- зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів;

- зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки;

- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено висновками або іншими документами компетентних органів державної влади;

- зміни угідь земельної ділянки у відповідності до чинного законодавства;

- в інших випадках, передбачених законодавчими актами України.

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

4.6 Річна орендна плата протягом дії договору без внесення до нього змін визначається із діючої нормативної грошової оцінки, яка кумулятивно індексується станом на 1 січня поточного року на коефіцієнт індексації Кі.

У разі набуття чинності нової нормативної грошової оцінки земельної ділянки, яка є об’єктом цього договору, сторони вносять відповідні зміни до цього договору.

4.6. Результати перегляду розміру орендної плати оформляються Сторонами у вигляді додаткової угоди до договору оренди землі.

4.7 Паспорт водного об’єкта підлягає перегляду кожні 5 років, з моменту його погодження з Державним агентством водних ресурсів України.

Паспорт водного об’єкта переглядається у разі:

- спливу п’яти років з моменту його погодження з Державним агентством водних ресурсів України;

- змін технічних параметрів водного об’єкта і гідротехнічних споруд;

- зміни гідрологічного режиму річки (водотоку);

- в інших випадках, передбачених законом.

4.9 У випадку виникнення необхідності перегляду паспорта водного об’єкту під час дії Договору, Орендар, в місячний термін, звертається до Орендодавця з клопотанням про укладання договору на виконання робіт з розроблення/коригування паспорта водного об’єкта.

4.10 У разі невнесення орендної плати за землю та/або водний об’єкт у строки у строки, визначені цим договором:

- у 10-денний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати встановленої цим договором, який зараховується до інших надходжень місцевого бюджету на рахунок Савранської селищної ради Одеської області.

- систематична заборгованість протягом двох місяців є підставою для нарахування штрафу, пені та дострокового припинення права користування земельною ділянкою та водним об’єктом шляхом розірвання договору оренди.

5. УМОВИ ВИКОРИСТАННЯ ОБ’ЄКТА ОРЕНДИ

5.1. Передача водного об’єкта в оренду здійснюється за наявності паспорта водного об’єкта, а в разі надання в оренду рибогосподарської технологічної водойми - паспорта та/або технічного проекту рибогосподарської технологічної водойми.

5.2. Використання земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом здійснюється лише для цілей, визначених цим договором  та з дотриманням вимог Водного та Земельного кодексів України, а також інших законодавчих актів.

5.3. Дотримання зобов’язання щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об’єкта.

5.4. Експлуатація водного об’єкта здійснюється відповідно до встановлених Держводагенством режимів роботи..

5.5. Умови збереження стану об’єкта оренди: використання об’єкта оренди за цільовим призначенням та у відповідності до вимог природоохоронного законодавства, здійснення заходів щодо поліпшення стану водного об’єкта, не погіршення якості води, живих біоресурсів, аборигенних видів риб.

5.6. Об’єкт оренди повинен використовуватись способами, що не суперечать екологічним вимогам, не допускати забруднення радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, дотримуватись вимог законодавства про охорону довкілля та режиму природоохоронного використання земель.

УМОВИ ПОВЕРНЕННЯ ОБ’ЄКТА ОРЕНДИ

5.7. Після припинення цього договору орендар повертає орендодавцеві свій примірник паспорта водного об’єкта.

5.8. Після припинення цього договору орендар повертає орендодавцеві об’єкт оренди у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав його в оренду.

Орендодавець у разі погіршення екологічного та/або хімічного стану водного об’єкта 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 або приведення її 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).

5.9. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення об’єкта оренди, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

5.10. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені Орендарем за згодою Орендодавця та/або без згоди Орендодавця не підлягають відшкодуванню.

5.11. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних внаслідок невиконання орендодавцем зобов’язань, передбачених цим договором.

Збитками вважаються:

фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв’язку з невиконанням або неналежним виконанням умов цього 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 цього договору.

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

6. ОБМЕЖЕННЯ (ОБТЯЖЕННЯ) ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ОБ’ЄКТА ОРЕНДИ

6.1. На орендовану земельну ділянку \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(зазначається, встановлено чи не встановлено)

обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(підстави встановлення обмежень (обтяжень)

6.2. Передача в оренду земельної ділянки, водного об’єкта не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на таку ділянку і встановлених земельних сервітутів.

6.3. Передача в суборенду земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об’єктом іншим суб’єктам господарювання забороняється.

7. ПРАВА ТА ОБОВ’ЯЗКИ ОРЕНДОДАВЦЯ

**7.1. Орендодавець має право вимагати від орендаря:**

використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з цим договором;

додержання Водного та Земельного кодексів України, а також інших законодавчих актів;

дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, пляжних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються (у разі наявності);

дотримання зобов’язання щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об’єкта;

експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених в установленому порядку режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами та права спеціального водокористування;

своєчасного внесення орендної плати за земельну ділянку та водний об’єкт.

**7.2. Орендодавець зобов’язаний:**

передати в користування земельну ділянку в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом у стані, що відповідає умовам цього договору;

під час передачі земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;

не вчиняти дій, які перешкоджають орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою та водним об’єктом;

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

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

8. ПРАВА ТА ОБОВ’ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

**8.1. Орендар має право:**

самостійно господарювати на землі та водному об’єкті з дотриманням умов цього договору та вимог законодавства;

отримувати продукцію і доходи;

здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво гідротехнічних споруд.

**8.2. Орендар зобов’язаний:**

приступати до використання земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом у строки, встановлені цим договором, але не раніше дати державної реєстрації відповідного права оренди;

виконувати встановлені щодо об’єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або цим договором;

у п’ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки комунальної власності надати копію цього договору відповідному податковому органові та територіальному органові Держводагентства;

своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за об’єкти оренди;

здійснювати заходи з охорони та поліпшення екологічного стану водного об’єкта, експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених Держводагентством режимів роботи;

у разі необхідності оформити право користування гідротехнічними спорудами та право спеціального водокористування;

під час використання прибережних захисних смуг дотримуватися вимог щодо обмеження господарської діяльності, встановлених законодавством;

після припинення цього договору повернути свій примірник паспорта водного об’єкта орендодавцю.

9. РИЗИК ВИПАДКОВОГО ЗНИЩЕННЯ АБО ПОШКОДЖЕННЯ ОБ’ЄКТА ОРЕНДИ ЧИ ЙОГО ЧАСТИНИ, ЗАПОДІЯННЯ ШКОДИ ТРЕТІМ ОСОБАМ

9.1. Ризик випадкового знищення або пошкодження об’єкта оренди чи його частини несе орендар.

Ризик заподіяння шкоди третім особам у результаті невиконання або неналежного виконання орендарем умов договору несе орендар.

10. СТРАХУВАННЯ ОБ’ЄКТА ОРЕНДИ

10.1. Згідно з цим договором об’єкт оренди не підлягає страхуванню на весь період дії цього договору.

**11. ЗМІНА АБО ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ**

11.1. Зміна цього договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни цього договору спір розв’язується у судовому порядку.

11.2. Цей договір припиняється у разі:

закінчення строку, на який його було укладено;

викупу земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;

ліквідації юридичної особи - орендаря або припинення підприємницької діяльності фізичної особи - підприємця;

відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;

смерті фізичної особи - орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 Закону України “Про оренду землі”, від виконання цього договору;

порушення умов користування об’єктом оренди;

розірвання цього договору.

Цей договір припиняється також з інших підстав, передбачених законом.

11.3. Цей договір може бути розірвано за:

взаємною згодою сторін;

рішенням суду на вимогу однієї із сторін внаслідок невиконання другою стороною обов’язків, передбачених цим договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження об’єкта оренди, яке істотно перешкоджає його 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 орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не 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 переходить до спадкоємців або інших осіб, які використовують цю земельну ділянку разом з орендарем.

12. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА НЕВИКОНАННЯ АБО НЕНАЛЕЖНЕ ВИКОНАННЯ ЦЬОГО ДОГОВОРУ

12.1. За невиконання або неналежне виконання договору Сторони несуть відповідальність відповідно до чинного законодавства та цього договору.

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

12.3. У разі виникнення розбіжностей (спорів) між Сторонами в процесі виконання цього договору Сторони вживають заходів до врегулювання спірних питань шляхом переговорів. При недосягненні згоди спір вирішується у судовому порядку.

**13. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ**

13.1. Цей договір набирає чинності з дати його укладення.

13.2. Цей договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких зберігається в орендодавця (уповноваженої ним особи), другий - в орендаря.

13.3. За згодою сторін у цьому договорі оренди можуть зазначатися інші умови.

13.4. Невід’ємними частинами цього договору є:

паспорт водного об’єкта, а в разі надання в оренду рибогосподарської технологічної водойми - паспорт та/або технічний проект рибогосподарської технологічної водойми;

витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку;

**РЕКВІЗИТИ СТОРІН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Орендодавець:** |  | **Орендар:** |
| Савранська селищна рада  Одеської області  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Код ЄДРПОУ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Рахунок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    м.п. |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Код\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |

Договір погоджено з Держводагентством

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
 (підпис) (ініціали (ініціал власного імені) та прізвище уповноваженої

особи Держводагентства)

МП

\_\_\_\_\_   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

Секретар селищної ради Олег ЖИРУН