**ПРОЕКТ ДОГОВОРА**

**ОРЕНДИ ЗЕМЛІ**

**смт Саврань «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024 року**

**САВРАНСЬКА СЕЛИЩНА РАДА ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ (ЄДРПОУ 04380548)**  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 **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПІВДЕННИЙ БУГ– ВВ» (ЄДРПОУ 35233300)** в особі директора Гудзя Олексія Васильовича, що діє на підставі Статуту (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 сесії Савранської селищної ради Одеської області від «\_\_» «\_\_\_\_\_» 2024 року №\_\_\_-VIII «Про затвердження ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПІВДЕННИЙ БУГ– ВВ» проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду терміном на 49 (сорок дев’ять) років для розміщення та експлуатації будівель і споруд ринку» надає, а Орендар приймає у строкове платне користування (оренду) земельну ділянку комунальної власності для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (згідно КВЦПЗ: 03.07) (кадастровий номер земельної ділянки: 5124355100:02:004:0221), яка розташована за адресою: Одеська область, Подільський район, селище Саврань, вул. Центральна, 17 а.

**2. ОБ’ЄКТ ОРЕНДИ**

2.1. В оренду передається земельна ділянка комунальної власності для будівництва та обслуговування будівель торгівлі загальною площею **0,8057 га,** в тому числі: 0,8057 га під будівлями і спорудами, яка розташована за адресою: Одеська область, Подільський район, селище Саврань, вул. Центральна, 17 а.

2.2. Кадастровий номер земельної ділянки: **5124355100:02:004:0221.**

Категорія земель землі житлової та громадської забудови.

Код використання згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ: 03.07.) - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

2.3. На земельній ділянці знаходиться об’єкт нерухомого майна за реєстраційним номером об’єкта 2421761951243, який належить на праві власності ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПІВДЕННИЙ БУГ– ВВ».

2.4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладення договору оренди землі становить**: 6 670 333,58 гривень.**

2.5. Земельна ділянка, яка передається в оренду, не має недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню.

2.6. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини – відсутні.

**3. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ**

3.1. Договір оренди землі укладено строком на **49 (сорок дев’ять)** років.

3.2. Право оренди земельної ділянки виникає у Орендаря з моменту державної реєстрації права 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 поновлення на новий строк. У цьому разі орендар зобов’язаний письмово (листом – повідомлення) повідомити орендодавця про намір продовжити його дію не пізніше ніж за 30 (тридцять) днів до закінчення строку дії договору.

3.4. При поновлені 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 укладання договору оренди землі на новий строк припиняється.

**4. ОРЕНДНА ПЛАТА**

4.1. Орендна плата вноситься Орендарем у грошовій формі на рахунок Савранської селищної ради Одеської області розрахунковий рахунок: **UA 298999980334159812000015714 отримувач ГУК в Од. обл. /смт Саврань/ 18010600 код отримувача 37607526** в розмірі **466 923 грн. 35 коп. (Чотириста шістдесят шість тисяч дев’ятсот двадцять три гривні 35 копійок)** на рік, що складає **7,0 %** від нормативної грошової оцінки земельної ділянки за календарний рік.

4.2. Орендна плата за користування земельною ділянкою сплачується рівними частками Орендарем за місцезнаходженням об’єкта оренди за податковий період, який дорівнює календарному місяцю, щомісячно протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця в сумі **38 910 гривень 28 копійок** в місяць.

4.3. Обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку комунальної власності здійснюється з урахуванням її цільового призначення та коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки об’єкта оренди, який визначається станом на 01 січня кожного календарного року, у порядку, визначеному законодавством України.

4.4. Всі розрахунки за договором здійснюються в грошовій формі (безготівковій) шляхом перерахування Орендарем суми орендної плати на рахунок Орендодавця за вказаними реквізитами.

Зміна отримувача орендної плати та його банківських реквізитів може здійснюватися Орендодавцем в односторонньому порядку і не потребує внесення змін до цього договору. Орендодавець зобов’язаний повідомити Орендаря про зміну банківських реквізитів отримувача.

4.5. Розмір орендної плати переглядається у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених Договором;

- зміни на території громади ставки річної орендної плати за землю на підставі рішення сесії селищної ради;

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

- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документами;

- в разі зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки, або затвердження і вступу в дію нової нормативно-грошової оцінки земель комерційного призначення (земель населеного пункту) смт Саврань, Савранської селищної ради, Подільського району, Одеської області;

- в інших випадках, передбачених законом.

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

4.7. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим Договором, встановлюється відповідальність до чинного законодавства.

**5. УМОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

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

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

5.3. Орендар зобов’язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог чинного законодавства.

5.4. Умови збереження стану об’єкта оренди: використання земельної ділянки у відповідності до проекту забудови з дотриманням вимог чинного законодавства, державних будівельних та інших норм і правил.

**6. УМОВИ ПОВЕРНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

6.1. Після припинення дії договору Орендар повертає Орендодавцю 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'язаної 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.

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

6.3. 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.

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

**7. ОБМЕЖЕННЯ (ОБТЯЖЕННЯ)**

**ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

7.1. На орендовану земельну ділянку встановлено наступні обмеження:

- використовувати земельну ділянку згідно цільового призначення, зміну цільового призначення земельної ділянки проводити на підставі рішення органу місцевого самоврядування відповідно до проекту її відведення;

- будівництво об’єктів та споруд на земельній ділянці здійснювати лише після отримання відповідного дозволу орендодавця;

- надавати доступ відповідним службам для ремонту лінійних інженерних мереж та ліній електропередач;

- встановлювати споруди (забори, огорожі, паркани, тому подібне) за погодженням Савранської селищної ради;

- у разі за необхідності на орендованій земельній ділянці може бути встановлений земельний сервітут відповідно до чинного законодавства.

**8. ІНШІ ПРАВА ТА ОБОВЯЗКИ СТОРІН**

8.1. **Права Орендодавця** **вимагати від Орендаря:**

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з цим Договором;

- додержання державних стандартів, норм і правил, проектних рішень, у тому числі місцевих правил забудови населених пунктів;

- своєчасного внесення орендної плати згідно з умовами цього Договору.

8.2. **Обов'язки Орендодавця:**

- передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам цього Договору, та придатна для використання за цільовим призначенням;

- не вчиняти дій, які б перешкоджали Орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою за цільовим призначенням;

- 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;

- виконувати інші обов’язки згідно з умовами цього Договору та діючого законодавства України.

8.3. **Права Орендаря:**

- самостійно господарювати на орендованій земельній ділянці з дотриманням умов цього Договору та чинного законодавства;

- за письмовою згодою Орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди;

- за згодою орендодавця орендар має право передавати орендовану земельну ділянку іншій особі у суборенду за умови забезпечення використання її за цільовим призначенням та умовам договору;

- орендар має переважне право на поновлення договору оренди землі за умов виконання вимог цього договору.

8.4. **Обов’язки Орендаря:**

- дотримуватись встановлених щодо об’єкта оренди обмежень в обсязі, передбаченому договором та законодавством;

- приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені цим Договором, зареєстрованим в установленому законом порядку;

- використовувати земельну ділянки відповідно до цільового призначення та умов цього Договору, дотримуючись при цьому вимог чинного земельного, екологічного законодавства, законодавства про охорону довкілля, державних стандартів, норм і правил. Не допускати, під час здійснення господарської діяльності, забруднення земельної ділянки хімічними речовинами, відходами, стічними водами, захищаючи її від водної та вітрової ерозії;

- своєчасно сплачувати орендну плату;

- самостійно, щорічно обчислювати орендну плату з урахуванням коєфіцієнту індексації нормативної грошової оцінки землі станом на 1 січня поточного року та, враховуючи вимоги п. 286.2 ст. 286 Податкового кодексу України, не пізніше 20 лютого поточного року подавати відповідному територіальному органу державної податкової служби за місцезнаходженням земельної ділянки податкову декларацію на поточний рік за формою, встановленою у порядку, передбаченому ст. 46 Податкового кодексу України, з розбивкою річної суми рівними частками за місяцями;

- у разі введення в дію нової нормативної грошової оцінки земельної ділянки протягом 1 (одного) року здійснити всі передбачені законодавством заходи, спрямовані на внесення змін до договору оренди щодо нормативної грошової оцінки та орендної плати;

- дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;

- не порушувати права власників та землекористувачів суміжних земельних ділянок;

- у п’ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки надати копію договору відповідному територіальному органу державної податкової служби та зареєструватись у якості платника орендної плати за землю.

**9. РИЗИК ВИПАДКОВОГО ЗНИЩЕННЯ АБО ПОШКОДЖЕННЯ**

**ОБ’ЄКТА ОРЕНДИ ЧИ ЙОГО ЧАСТИНИ**

9.1. Ризик випадкового знищення або пошкодження земельної ділянки, переданої в оренду, чи її частини, покладається на Орендаря з моменту державної реєстрації цього договору.

**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 УМОВ ДОГОВОРУ І ПРИПИНЕННЯ ЙОГО ДІЇ**

11.1. Зміна умов Договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін шляхом підписання додаткової угоди до договору. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов Договору спір вирішується у судовому порядку.

11.2. 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.

11.3. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

- взаємною згодою Сторін;

- рішенням суду на вимогу однієї із Сторін у наслідок невиконання другою Стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, несплати, несвоєчасної або неповної сплати орендарем орендної плати, а також з інших підстав, визначених законом;

11.4. Розірвання Договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається.

11.5. У разі поновлення договору оренди землі на новий строк, його умови можуть бути змінені за згодою сторін.

11.6. Перехід права власності на орендовані земельні ділянці до іншої особи - Орендаря не є підставою для змін умов або розірвання Договору.

**12. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА НЕВИКОНАННЯ АБО**

**НЕНАЛЕЖНЕ ВИКОНАННЯ 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 чи суперечок Сторони зобов’язуються використати усі можливості для мирного врегулювання конфліктів, у тому числі шляхом переговорів, мирових угод та інше.

12.4. У разі неможливості врегулювання конфлікту, спори, пов’язані з орендою землі, вирішуються у судовому порядку.

**13. УМОВИ ПЕРЕДАЧІ У ЗАСТАВУ ТА ВНЕСЕННЯ**

**ДО СТАТУТНОГО ФОНДУ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

13.1. Забороняється передача у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки.

**14. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ**

14.1. Цей договір набирає чинності з моменту його підписання Сторонами.

14.2. Право оренди землі підлягає обов’язковій державній реєстрації відповідно до вимог закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

14.3. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цього права, зареєстрованого відповідно до вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

14.4. Земельна ділянка вважається переданою Орендодавцем Орендареві з моменту державної реєстрації права оренди відповідно до закону

14.5. Цей договір укладено у 3 (трьох) примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в Орендодавця, другий в Орендаря, третій в органі, що здійснив державну реєстрацію права оренди.

**РЕКВІЗИТИ СТОРІН**

**ОРЕНДОДАВЕЦЬ:**  **ОРЕНДАР:**

Савранська селищна рада ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ

в особі секретаря селищної ради, ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

виконуючого обов’язки селищного голови «ПІВДЕННИЙ БУГ– ВВ» в особі директора

Жируна Олега Миколайовича Гудзя Олексія Васильовича

Код ЄДРПОУ 04380548 Код ЄДРПОУ 35233300 Юридична адреса: 66200 Юридична адреса: 66200

Одеська область, Подільський район, Одеська область, Подільський район,

смт Саврань, вулиця Соборна, 9 смт Саврань, вулиця Центральна, 17 корпус А

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ О.М. Жирун \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ О.В. Гудзь**

**М.П. М.П.**