

Додаток
до рішення позачергової сесії
Хустської міської ради VIII скликання
від 12.08.2026 року №3433

Договір оренди землі № _____

м. Хуст
року

« ____ » _____ 202__

Орендодавець, Хустська міська рада Закарпатської області, в особі в.о. міського голови Губалія Василя Івановича, який діє на підставі рішення позачергової сесії VIII скликання Хустської міської ради від 27.02.2024 року № 1764 та Виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань від 12.07.2024 № 1003251070021000279, з одного боку, та **Орендар**, _____, з другого боку, уклали цей договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець за результатами проведення земельних торгів передає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку площею 1,9395 га з кадастровим номером 2110800000:01:063:0173, що розташована за адресою: вул. Ліни Костенко, м. Хуст Хустського району Закарпатської області, для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (код згідно КВЦПЗ з 02.03).

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею 1,9395 га із земель комунальної власності Хустської міської територіальної громади, за земельними угіддями: багатоповерхова забудова (КВЗУ 007.02).

3. На земельній ділянці відсутні об'єкти нерухомого майна, а також інші об'єкти інфраструктури.

4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладення договору становить 8 997 050,90 (вісім мільйонів дев'яност дев'яносто сім тисяч п'ятдесят гривень 90 коп.) грн, відповідно до Витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки № НВ-9970864132026 від 18.06.2026 р.

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

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

Строк дії договору

7. Договір укладено на 10 (десять) років.

8. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права.

9. Після закінчення строку дії договору орендар має переважне право поновити його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за 30 днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Орендна плата

10. За оренду земельної ділянки Орендар сплачує орендну плату в грошовій формі у національній валюті України – у гривнях.

11. Відповідно до протоколу про результати земельних торгів від _____ за лотом № _____ річна орендна плата за земельну ділянку встановлена в розмірі _____ відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що становить у сумі _____ грн (_____).

12. Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки комунальної власності здійснюється з урахуванням їх 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.

13. Орендна плата за земельну ділянку комунальної власності, набуту в оренду за результатами земельних торгів, вноситься у такі строки:

- за перший рік - не пізніше 5 робочих днів з дня укладення договору оренди;

- починаючи з наступного року - щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця.

Орендна плата вноситься на розрахунковий рахунок Орендодавця: Бюджет Хустської міської територіальної громади – 18010900 р/р IBAN: UA318999980334179815000007495, код 37975895; Казначейство України (ЕАП), МФО 899998.

14. Розмір орендної плати переглядається щорічно у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;
- 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;
- зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки комунальної власності;
- в інших випадках, передбачених законом.

15. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором:

- стягується пеня у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла на момент виникнення боргу, від несплаченої суми за кожний день прострочення.

Умови використання земельної ділянки

16. Земельна ділянка передається в оренду для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

17. Цільове призначення земельної ділянки – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

18. Умови збереження стану об'єкта оренди - відповідно до встановлених вимог:

- заборона передавати в заставу предмет оренди;
- заборона вносити до статутного капіталу право оренди земельної ділянки.

Умови повернення земельної ділянки

19. Після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду. Орендар-власник завершеного об'єкта будівництва, після завершення запланованого будівництва, має право ініціювати перед Орендодавцем відчуження орендованої земельної ділянки на свою користь на умовах, окремо узгоджених сторонами.

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних зі зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами (за винятком зміни стану орендованої земельної ділянки, які пов'язані із реалізацією Орендарем проєкту будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку). Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується в судовому порядку.

У разі погіршення якості ґрунтового покриття та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки або приведення її у непридатний для використання за цільовим призначенням стан збитки, що підлягають відшкодуванню (за винятком погіршення якості ґрунтового покриття та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки, що пов'язані з реалізацією Орендарем проєкту будівництва обслуговування багатоквартирного житлового будинку), визначаються відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284.

20. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

21. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені орендарем за письмовою згодою орендодавця землі, не підлягають відшкодуванню.

22. 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.

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

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

24. На орендовану земельну ділянку не встановлено обмеження (обтяжень) та інших прав третіх осіб.

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

Інші права та обов'язки сторін

26. Права орендодавця:

Орендодавець має право вимагати від орендаря:

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;
- дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил;
- дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються;
- своєчасного внесення орендної плати за земельну ділянку.

27. Орендодавець зобов'язаний:

- передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди;
- при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;
- не вчиняти дій, які б перешкождали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;
- 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.

28. Права орендаря:

Орендар земельної ділянки має право:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;
- зводити в установленому законодавством порядку будівлі і споруди відповідно до цільового призначення земельної ділянки;
- передавати земельну ділянку в суборенду без зміни її цільового призначення без попередньої згоди орендодавця.

29. Орендар зобов'язаний:

- забезпечити та передбачити проєктом будівництва на першому поверсі нежитлові приміщення громадського та/або торговельного призначення;
- приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, але не раніше державної реєстрації відповідного права оренди землі;
- своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за земельну ділянку;
- 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 договору оренди до відповідного податкового органу;
- виконувати встановлені законодавством вимоги пожежної безпеки;
- протягом п'яти робочих днів з дня підписання договору сплатити організатору проведення земельних торгів ціну продажу лота та виконавчому комітету Хустської міської ради - витрати (видатки), здійснені на підготовку лота до продажу на земельних торгах у формі аукціону.

Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини

30. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе орендар.

Страхування об'єкта оренди

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

32. Сторони домовилися про те, що Орендар має право застрахувати об'єкт оренди без додаткового погодження з Орендодавцем.

Зміна умов договору і припинення його дії

33. 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 розв'язується у судовому порядку.

34. Дія договору припиняється у разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
- систематична (протягом 2 і більше місяців) сплата орендної плати не у повному обсязі, визначеному договором;
- систематична несплата (протягом 2 і більше місяців) орендної плати у строки, визначені договором;
- наявність заборгованості, що сумарно перевищує суму тримісячної орендної плати;
- придбання орендарем земельної ділянки у власність;
- викуп земельної ділянки для суспільних потреб або примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- ліквідація юридичної особи-орендаря.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

35. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

- взаємною згодою сторін;
- рішенням суду на вимогу однієї зі 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.

36. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається у випадках:

- погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки або приведення її у непридатний для використання за цільовим призначенням стан;
- несплати Орендарем протягом п'яти робочих днів з дня підписання договору ціни продажу лота та витрат (видатків), здійснених на підготовку лота до продажу на земельних торгах у формі аукціону відповідно до пункту 29 договору.

37. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря є підставою для зміни умов або розірвання договору.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору

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

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

Прикінцеві положення

40. Цей договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами. Якщо сторони домовилися про нотаріальне посвідчення договору, такий договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.

41. Цей договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в орендодавця, другий — в орендаря.

Реквізити сторін

Орендодавець

Хустська міська рада

Код ЄДРПОУ-34005221

Юридична адреса: м. Хуст, вул.900-річчя Хуста,
№27

Орендар

В.о. Хустського міського голови

_____ **Василь ГУБАЛЬ**

В.о. міського голови – секретар ради

Василь ГУБАЛЬ