

Додаток 1
до рішення 90 сесії
сесії 8 скликання
Баранівської міської ради
від 24.09.2025 р. №

УМОВИ
продажу права оренди земельної ділянки

1. Місцезнаходження земельної ділянки: вул.Соборна,55 в м.Баранівка Звягельського району Житомирської області.
2. Площа: 2,0071 га.
3. Кадастровий номер: 1820600000:01:002:0545.
4. Категорія земель: землі житлової та громадської забудови.
5. Цільове використання: 02.03. Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.
6. Умови відведення : оренда.
7. Термін оренди – 10 років.
8. Нормативно-грошова оцінка земельної ділянки: 4 518 385,22 грн.
9. Стартова ціна лота – 542 206,23 грн.
10. Розмір мінімального кроку земельних торгів даного лоту – 5 422,06 грн.
11. Гарантійний внесок для прийняття участі в земельних торгах – 162 661,87 грн.
12. Забезпечити використання земельної ділянки за цільовим призначенням.
13. Право на земельну ділянку, набуте за результатами проведення земельних торгів (аукціону), підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному чинним законодавством.

Секретар ради

Володимир ЗАРЕМБА

Додаток 2
до рішення 90 сесії
сесії 8 скликання
Баранівської міської ради
від 24.09.2025 р. №

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

м. Баранівка

«_____» _____ 20__р.

ОРЕНДОДАВЕЦЬ Баранівська міська рада в особі міського голови Мігея Олександра Юрійовича, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та рішення 1 сесії 8 скликання Баранівської міської ради від 24 листопада 2020 року №2, з одного боку, та ОРЕНДАР _____, з другого, на підставі Протоколу №____ про результати земельних торгів у формі аукціону з продажу права оренди земельної ділянки від «___» _____ 20__р. уклали цей договір про нижченаведене:

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1. Орендодавець надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку житлової та громадської забудови для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з кадастровим номером 1820600000:01:002:0545, яка розташована: вул.Соборна,55 в м.Баранівка Звягельського району Житомирської області.

ОБ'ЄКТ ОРЕНДИ

2. В оренду передається земельна ділянка кадастровий номер: 1820600000:01:002:0545, загальною площею: 2,0071 га, у тому числі: малоповерхова забудова – 0,0077 га, багатоповерхова забудова – 1,9994 га.

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

4. Земельна ділянка передається в оренду без об'єктів нерухомого майна.

5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки з кадастровим номером 1820600000:01:002:0545 на дату укладення договору становить 4 518 385 грн. 22 коп. (чотири мільйони п'ятсот вісімнадцять тисяч триста вісімдесят п'ять грн. 22 коп.).

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

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

СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

8. Договір укладено на 10 (десять) років. Після закінчення строку договору Орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі Орендар повинен не пізніше ніж за 90 днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово Орендаря про намір продовжити його дію. Якщо Орендар після закінчення договору оренди не має бажання продовжити термін дії договору на новий строк і по акту приймання-передачі не передав земельну ділянку Орендодавцеві, Орендар зобов'язаний відшкодувати Орендодавцю збитки

в розмірі не отриманої орендної плати, нарахованої на підставі нормативної грошової оцінки, яка діяла на момент нарахування збитків, за весь період до моменту передачі земельної ділянки Орендодавцю, або до моменту набрання чинності нового договору оренди.

ОРЕНДНА ПЛАТА

9. За оренду земельної ділянки Орендар сплачує орендну плату у грошовій формі, у національній валюті України. Розмір річної орендної плати визначається за результатами земельних торгів (Протокол № _____ про результати земельних торгів з продажу права оренди земельної ділянки від «__» _____ 20__ р.) і становить ____ грн. __ коп. (_____ грн. __ коп.) без ПДВ в рік, що становить _____% від нормативної грошової оцінки. Орендна плата сплачується на розрахунковий рахунок місцевого бюджету Баранівської міської ради: п/р: UA _____, ЄДРПОУ отримувача коштів: 37976485, Банк отримувача: Казначейство України (ЕАП), отримувач: ГУК у Жит. обл/ТГ м.Баранівка, код платежу _____.

10. Обчислення розміру річної плати за користування (оренду) земельної ділянки здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації нормативно-грошової оцінки землі, визначених законодавством, затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюється під час укладання або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.

11. Орендна плата за перший рік оренди підлягає сплаті Орендарем у порядку та строки, визначені Кабінетом Міністрів України.

Відповідно до ч. 21 ст.137 Земельного кодексу України, гарантійний внесок, сплачений до початку торгів (за вирахуванням винагороди оператора електронного майданчика, через який учасник став переможцем електронних торгів) зараховується до сплати річної орендної плати.

Орендар доплачує за перший рік оренди земельної ділянки в сумі _____ грн. __ коп. (_____ грн. __ коп.) без ПДВ, яка перераховується на розрахунковий рахунок місцевого бюджету Баранівської міської ради: п/р: UA _____, ЄДРПОУ отримувача коштів: 37976485, Банк отримувача: Казначейство України (ЕАП), отримувач: ГУК у Жит. обл/ТГ м.Баранівка, код платежу _____.

Гарантійний внесок (за вирахуванням винагороди оператора електронного майданчика з гарантійного внеску переможця) в розмірі _____ грн. __ коп. (_____ грн. __ коп.) без ПДВ оператор електронного майданчика у строк, встановлений Кабінетом Міністрів України перераховує на розрахунковий рахунок місцевого бюджету Баранівської міської ради: п/р: UA _____, ЄДРПОУ отримувача коштів: 37976485, Банк отримувача: Казначейство України (ЕАП), отримувач: ГУК у Жит. обл/ТГ м.Баранівка, код платежу _____.

12. Орендна плата за наступні роки оренди земельної ділянки перераховується Орендарем відповідно до Податкового кодексу України.

13. Орендна плата Орендарем вноситься виключно в грошовій формі.

14. Розмір орендної плати переглядається щорічно у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;
- зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін, тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини Орендаря, що підтверджено документами;

- зміни нормативної грошової оцінки орендованої земельної ділянки (у такому випадку Орендар самостійно обчислює розмір орендної плати на підставі витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку і додаткова угода до договору оренди щодо

зміни розміру орендної плати не укладається);

- в інших випадках, передбачених законом.

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

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

- у 10-денний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати, встановленої цим договором;

- стягується пеня у розмірі 0,1 відсотка 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 (02.03).

18. Умови збереження стану об'єкта оренди:

- Орендар несе відповідальність за неналежне використання земельної ділянки та погіршення її стану;

- у разі погіршення Орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, Орендодавець має право на відшкодування збитків.

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.

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.

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, проводиться Орендарем за письмовою згодою сторін.

У разі погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок) або приведення її (їх) 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.

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 та інші права 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 гарантує, що:

- земельна ділянка є у його власності і він має законні повноваження передавати цю ділянку в оренду;

- жодна із умов та жодне із положень цього договору не порушує чинного законодавства України;

- особа, яка підписує цей договір, є належним чином уповноважена на те, щоб діяти від імені Орендодавця для цілей укладення цього договору і на умовах, визначених в ньому.

Орендодавець має право:

- вимагати від Орендаря дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються;

- вимагати від Орендаря використання земельної ділянки у відповідності до мети, визначеної у пункті 16, 17 цього договору; забезпечення екологічної безпеки землекористування шляхом додержання вимог земельного і природоохоронного законодавства України, державних та місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі; своєчасного внесення орендної плати;

- вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для контролю за додержанням Орендарем умов договору.

- вимагати від Орендаря збільшення розмірів орендної плати у разі збільшення, відповідно до законодавства України, розмірів земельного податку та з інших мотивів, визначених у пункті 13 цього договору;

- вимагати дострокового припинення дії договору в разі суспільної необхідності зміни цільового призначення земельної ділянки.

27. Обов'язки Орендодавця:

Орендодавець зобов'язаний:

- забезпечувати, відповідно до закону, права третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;

- передати Орендарю земельну ділянку у належному стані та у визначених межах згідно з цим договором;

- не втручатись у господарську діяльність Орендаря і не створювати йому будь-яких перешкод при виконанні умов цього договору.

28. Права Орендаря.

Орендар земельної ділянки має право:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;

- за письмовою згодою Орендодавця зводити в установленому законодавством порядку

жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;

- отримувати продукцію і доходи;
- здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою

Орендодавця будівництва водогосподарських споруд та меліоративних систем.

29. Обов'язки Орендаря:

Орендар зобов'язаний:

- в п'ятиденний термін з дня державної реєстрації права оренди земельної ділянки комунальної власності подати копію договору оренди земельної ділянки відповідному органу доходів і зборів;
 - приступити до використання орендованої земельної ділянки після державної реєстрації договору оренди;
 - використовувати орендовану земельну ділянку відповідно до мети, визначеної у пункті 16 цього договору, дотримуючись при цьому вимог чинного земельного і екологічного законодавства, державних і місцевих стандартів, норм і правил щодо використання землі;
 - у відповідності з пунктом 9-14 цього договору своєчасно вносити орендну плату;
 - враховувати при використанні земельної ділянки права третіх осіб, набуті відповідно до закону і цього договору;
 - у належному стані повернути Орендодавцю земельну ділянку після закінчення строку оренди;
 - на вимогу Орендодавця вчасно звільнити земельну ділянку в разі суспільної необхідності;
 - відповідно до ч.24 137 Земельного кодексу України відшкодувати витрати, здійсненні на підготовку Лоту до проведення земельних торгів відповідно до виставлених рахунків.
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 за згодою сторін, у порядку встановленому законодавством України.

ЗМІНА УМОВ ДОГОВОРУ І ПРИПИНЕННЯ ЙОГО ДІЇ

32. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір розв'язується у судовому порядку.

33. 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.

34. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

- взаємною згодою сторін;
- рішенням суду на вимогу однієї із сторін унаслідок 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.

35. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається.

Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є:

- несплата орендарем орендної плати терміном більше трьох місяців підряд;
- недосягнення згоди між сторонами щодо умов, передбачених п.14 цього договору;
- передача земельної ділянки в суборенду без згоди Орендодавця;
- використання земельної ділянки не за цільовим призначенням.

Розірвання договору в односторонньому порядку здійснюється за рішенням міської ради.

36. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи не є підставою для зміни умов або розірвання договору.

Реорганізація юридичної особи - Орендаря є підставою для зміни умов або розірвання договору.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА НЕВИКОНАННЯ АБО НЕНАЛЕЖНЕ ВИКОНАННЯ ДОГОВОРУ

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

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

ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

39. Цей договір набирає чинності після підписання сторонами.

Цей договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в Орендодавця, другий – в Орендаря.

Невід'ємними частинами договору є:

- протокол № _____ про результати земельних торгів з продажу права оренди земельної ділянки від _____ 20 ____ р.

РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

ОРЕНДАР

Баранівська міська рада

Код ЄДРПОУ 04344386

Адреса: 12701, Житомирська обл., м.Баранівка,
вул.Соборна,20 Тел. _____

Реквізити для сплати орендної плати за землю:

п/р IBAN UA _____ (для юридичних осіб)

код доходу 18010600

п/р IBAN UA _____ (для фізичних осіб)

код доходу _____

Казначейство України (ЕАП),

МФО банку 899998,

ЄДРПОУ отримувача коштів _____

Отримувач коштів: _____

Підписи сторін

ОРЕНДОДАВЕЦЬ

ОРЕНДАР

МП

МП

Секретар ради

Володимир ЗАРЕМБА