|  |  |
| --- | --- |
|  | Додаток до рішення обласної ради від №  |

ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

м. Житомир "\_\_" \_\_\_\_\_\_ 2023 р.

Орендодавець Житомирська обласна рада в особі заступника голови Житомирської обласної ради Ширми Володимира Васильовича, який діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рішення Житомирської обласної ради від 27.04.2023 № , з одного боку, та

Орендар: комунальне підприємство «Футбольний клуб «Полісся» Житомирської міської ради в особі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, який діє на підставі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , з другого, уклали цей договір про нижченаведене:

Предмет договору

1 Орендодавець надає, а орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку площею 3,3300 га для будівництва та обслуговування об’єктів фізичної культури і спорту з кадастровим номером 1822082000:03:000:0800, яка розташована Житомирська область, Житомирський район, Глибочицька сільська рада.

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею 3,3300 га, у тому числі за земельними угіддями: землі під соціально-культурними об’єктами 0,0378 га, 0,0010 га, 0,7813 га, 0,1544 га, 0,6142 га, 1,6911 га, 0,0502 га.

3. На земельній ділянці розташований об’єкт нерухомого майна: майновий комплекс спортивно-оздоровчої бази за адресою: Житомирська область, Житомирський район, Глибочицька сільська рада, Станишівське лісництво, квартал 25, виділ 13, будинок 1 площею 788,5 кв.м., реєстраційний номер об’єкта нерухомого майна а Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 1816316318220, який перебуває в оренді комунального підприємства «Футбольний клуб «Полісся» Житомирської міської ради.

4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладення договору становить 2 616 689 грн. 69 коп. (два мільйони шістсот шістнадцять тисяч шістсот вісімдесят дев’ять гривень шістдесят дев’ять копійок).

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

Строк дії договору

6. Договір укладено до 24.10.2031.

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

Орендна плата

7. Орендна плата вноситься орендарем у грошовій формі у розмірі 8 відсотків від нормативної грошової оцінки землі на рік.

8. Обчислення розміру орендної плати здійснюється з урахуванням індексації.

9. Орендна плата вноситься у такі строки:

за перший рік - у п’ятиденний строк після підписання договору оренди;

починаючи з наступного року - відповідно до Податкового кодексу України.

10. Розмір орендної плати переглядається не рідше ніж один раз на 10 років 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 (орендованих земельних ділянок) не з вини орендаря, що підтверджено документами;

зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки (земельних ділянок) державної та комунальної власності;

в інших випадках, передбачених законом.

Розмір орендної плати за земельні ділянки власності, які передані в оренду за результатами земельних торгів, не може переглядатися у бік зменшення.

11. 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 та стягується пеня у розмірі 2% відсотків несплаченої суми за кожний день прострочення.

Умови використання земельної ділянки

12. Земельна ділянка передається в оренду для будівництва та обслуговування об’єктів фізичної культури і спорту з метою обслуговування об’єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці з правом реконструкції існуючого нерухомого майна та будівництва нових об’єктів нерухомості.

13. Цільове призначення земельної ділянки: для будівництва та обслуговування об’єктів фізичної культури і спорту (07.02).

Умови повернення земельної ділянки

14. Після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку (земельні ділянки) у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки (орендованих земельних ділянок), 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.

У разі погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки (орендованих 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 (ЗП України, 1993 р., № 10, ст. 193).

15. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, крім витрат на проведення будівельних робіт, не підлягають відшкодуванню.

16. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені орендарем не підлягають відшкодуванню.

17. 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.

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

Обмеження (обтяження) щодо використання

земельної ділянки

19. На орендовану земельну ділянку не встановлено обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб.

20. 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

21. 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 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, а в разі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом - 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, а в разі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом - також орендної плати за водний об’єкт.

22. Обов'язки орендодавця:

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 перешкоджали 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.

23. Права орендаря:

самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;

зводити жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження. Підписанням цього договору Орендодавець надав згоду на зведення будь-яких будівель на земельній ділянки відповідно до чинного законодавства та цільового призначення земельної ділянки;

отримувати продукцію і доходи;

передавати земельну ділянку в суборенду. Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому;

здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем.

24. Обов’язки орендаря:

приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, але не раніше державної реєстрації відповідного права оренди;

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

дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, водного фонду;

у п’ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору оренди до відповідного податкового органу, а в разі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом - також відповідному територіальному органу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства;

своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за земельну ділянку, а в разі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об’єктом - також і орендну плату за водний об’єкт;

виконувати встановлені законодавством вимоги пожежної безпеки.

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

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

Страхування об'єкта оренди

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

Зміна умов договору і припинення його дії

27. 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.

28. Дія договору припиняється у разі:

закінчення строку, на який його було укладено;

придбання орендарем земельної ділянки (земельних ділянок) у власність;

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

ліквідації юридичної особи-орендаря.

Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

29. 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 (орендованих земельних ділянок), яке істотно перешкоджає її (їх) використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

30. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається.

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

Відповідальність сторін за невиконання або
неналежне виконання договору

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

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

Прикінцеві положення

34. Цей договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами.

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

Сторони дійшли згоди про відсутність необхідності нотаріального посвідчення даного договору.

Право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації договору.

Невід’ємними частинами договору є:

кадастровий план земельної ділянки, згідно витягу з ДЗК;

акт приймання-передачі об’єкта оренди.

Реквізити сторін

|  |  |
| --- | --- |
| Орендодавець | Орендар |
| Житомирська обласна радаЄДРПОУ 1357694810014, м. Житомир, майдан ім. С.П. Корольова, 1 | Комунальне підприємство «Футбольний клуб «Полісся» Житомирської міської радиЄДРПОУ 40372249 10008, м. Житомир,вул. Фещенка-Чопівського, 18 |
| Підписи сторін |
| Орендодавець | Орендар |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.В. Ширма | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Є.П. Герасимчук |

МП МП