**Проєкт**

**УКРАЇНА**
**ГЛУХОВЕЦЬКА СЕЛИЩНА РАДА**
**ХМІЛЬНИЦЬКОГО РАЙОНУ ВІННИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ**

_____2025 року ___сесія 8 скликання

**РІШЕННЯ**

**Про затвердження умов продажу права оренди земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на конкурентних засадах (на земельних торгах у формі електронного аукціону)**

Керуючись ст. 12, 135 - 139 Земельного Кодексу України, Закону України «Про оренду землі», ч.1 п.34 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», взявши до уваги рекомендації постійної комісії з питань містобудування, будівництва, агропромислового комплексу, земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища, сесія Глуховецької селищної ради

**ВИРІШИЛА:**

1. Продати право оренди на земельну ділянку площею 0,0188 га, категорія земель – землі житлової та громадської забудови, цільове призначення для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (КВЦПЗ 03.07) угіддя – землі, зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато), кадастровий номер: 0521455500:01:001:0743, розташованої в межах смт Глухівці вул. Героїв Майдану, на території Глуховецької селищної ради Хмільницького району Вінницької області.

2. Затвердити стартовий розмір річної орендної плати за користування земельною ділянкою в розмірі 12 % нормативної грошової оцінки.

3. Встановити значення кроку торгів у розмірі 5% від стартового розміру річної орендної плати за земельну ділянку.

4. Встановити термін оренди 20 років.

5. Торги провести в порядку визначеному статтями 137 – 139 Земельного Кодексу України.

6. Доручити селищному голові О. Амонсу від імені Організатора земельних торгів укласти Договір з оператором електронного майданчика, підключеного до електронної торгової системи, про організацію та проведення земельних торгів.

7. Дату та час проведення земельних торгів у формі електронного аукціону визначити оператору електронного майданчика, підключеного до електронної торгової системи у межах термінів, визначених ст. 137 Земельного Кодексу України.

8. Уповноважити селищного голову О. Амонса від імені Організатора підписати протокол про результати торгів, договір оренди земельної ділянки, право на яку виставляється на земельні торги та інші документи з питань проведення земельних торгів.

9. Затвердити проект договору оренди земельної ділянки, згідно з додатком № 1. Продати право оренди на земельну ділянку, зазначену в п. 1 цього рішення, шляхом проведення земельних торгів.

10. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань містобудування, будівництва, агропромислового комплексу, земельних відносин, та охорони навколишнього природного середовища.

**Селищний голова** **Олександр Амонс**

**Додаток №1**
до рішення № Глуховецької селищної ради
від 2024 року

# ДОГОВІР ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

смт. Глухівці «____»_____2024 р.

Орендодавець (уповноважена ним особа) Глуховецька селищна рада в особі селищного голови Амонса Олександра Анатолійовича**,** що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» з одного боку, та орендар _ **,** з другого, на підставі Протоколу № про результати земельних торгів у формі аукціону з продажу права оренди земельної ділянки від « » 2024 р. уклали цей договір про нижченаведене:

***Предмет договору***

1. Орендодавець надає, а Орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку несільськогосподарського призначення для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (КВЦПЗ 03.07) з кадастровим номером 0521455500:01:001:0743**,** яка розташована за адресою: вул. Героїв Майдану в смт Глухівці Хмільницького району, Вінницької області.

***Об'єкт оренди***

2. В оренду передається земельна ділянка кадастровий номер: 052145500:01:001:0743 площею 0,0188 га – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (КВЦПЗ 03.07).

3. На земельній ділянці відсутні об’єкти нерухомого майна та інші об’єкти інфраструктури.

4. Земельна ділянка передається в оренду разом з: -____.

5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладання договору становить 64347 грн. (шістдесят чотири тисячі триста сорок сім гривні 48 копійок) .

6. Земельна ділянка, яка передається в оренду, не має недоліків, що можуть перешкоджати її ефективному використанню. Перешкод для передачі земельної ділянки в оренду не виявлено.

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

***Строк дії договору***

**8.** Договір укладено строком на 20 (двадцять) 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 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 « » 2024 р.) і становить _____ грн. __ коп. (_ грн. _00_ коп.) без ПДВ в рік, що становить % від нормативної грошової оцінки

сплачується на розрахунковий рахунок місцевого бюджету Глуховецької селищної ради: п/р: UA 908999980334129815000002822, ЄДПРОУ отримувача коштів_04328200_, Банк отримувача: Казначейство України (ЕАП), отримувач: ГУК у Вінницькій обл./ смт Глухівці, код платежу _18010900_.

10. Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки державної або 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.

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

12. 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, сплочений до початку торгів (за врахуванням 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 бюджету Глуховецької селищної ради: п/р: UA 908999980334129815000002822, ЄДПРОУ отримувача коштів_04328200_, Банк отримувача: Казначейство України (ЕАП), отримувач: ГУК у Вінницькій обл./ смт Глухівці, код платежу _18010900_.

Гарантійний внесок (за вирахуванням винагороди оператора електронного майданчика з гарантійного внеску переможця) в розмірі __ грн. __ коп. без ПДВ оператор електронного майданчика у строк, встановлений Кабінетом Міністрів України перераховує на розрахунковий рахунок місцевого бюджету Глуховецької селищної ради: п/р: UA 488999980334119812000002822, ЄДПРОУ отримувача коштів_04328200_, Банк отримувача: Казначейство України (ЕАП), отримувач: ГУК у Вінницькій обл./ смт Глухівці, код платежу _18010600_, відповідно до ч. 22 ст. 137 Земельного кодексу України.

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

14. Орендна плата Орендарем вноситься виключно в грошовій формі.

15. 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.

16. 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 кожен день прострочення.

***Умови використання земельної ділянки***

17. Земельна ділянка передається в оренду для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (КВЦПЗ 03.07)

18. Цільове призначення земельної ділянки: згідно п.1, ст. 19 Земельного кодексу України - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (КВЦПЗ 03.07) .

19. 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***

20. Після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому 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.

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

22. Поліпшення стану земельної ділянки, проводиться Орендарем за письмовою згодою сторін.

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. №248 (ЗП України, 1993 р. № 10, ст. 193).

23. 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.

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

***Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки***

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

26. 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***

27. **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 Орендодавця для цілей укладення цього договору і на умовах, визначених в ньому.

Орендодавець має право:

- вимагати від Орендаря використання земельної ділянки у відповідності до мети, визначеної у п. 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 інших мотивів, визначених у п. 14 цього договору;

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

28. **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 виконані умов Договору.

29. **Права орендаря:**

Орендар має право:

- використовувати земельну ділянку на власний розсуд у відповідності до мети, обумовленої у договорі;

- отримувати продукцію і доходи;

- переважного придбання у власність орендованої земельної ділянки у відповідності до закону та переважного права за різних інших умов на поновлення договору оренди.

30. **Обов'язки орендаря:**

Орендар зобов'язаний:

- у п'ятиденний термін з дня державної реєстрації договору оренди земельної ділянки подати його копію відповідному органу доходів і зборів;

- приступати до використання орендованої земельної ділянки після державної реєстрації договору оренди;

- використовувати орендовану земельну ділянку відповідно до мети, визначеної у п. 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 п. 9-14 цього договору своєчасно вносити орендну плату;

- враховувати при використанні земельної ділянки права третіх осіб, набуті відповідно до закону і цього договору;

- 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 ст. 137 Земельного Кодексу України, на виконання Рішення 10 сесії 8 скликання Глуховецької селищної ради від 11.06.2021 року:

Відшкодувати витрати, здійсненні на підготовку Лоту до проведення земельних торгів в сумі 6000 грн. 00 коп. ( шість тисяч гривень 00 копійок). Згідно виставлених рахунків.

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

31. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе Орендар.
2

***Страхування об'єкта оренди***

32. 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***

33. 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.

34. 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.

35. 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, а також з інших підстав, визначених чинним законодавством.

36. 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 селищної ради.

37. 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***

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.

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 _____2024 року.

*Реквізити сторін*

ОРЕНДОДАВЕЦЬ ОРЕНДАР

Глуховецька селищна рада
22130, Вінницька область
Хмільницький р-н, смт Глухівці
вул. Шкільна,41
UA488999980334119812000002822
Казначейство України (ЕАП)
код ЄДРПОУ 18010600

*Підписи сторін*

Селищний голова

_____ **О.А. Амонс** _____