

Договір оренди землі

м. Ужгород , 02 серпня 2010 р.

Департамент міського господарства в особі директора департаменту **Мартина Віктора Івановича** від імені Ужгородської міської ради, далі - Орендодавець, з одного боку, та приватне підприємство "Нікіта", далі - Орендар, з другого, уклали цей договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець надає, а Орендар приймає в оренду земельну ділянку для розміщення та будівництва готельно-торгово-житлового комплексу, яка знаходиться в м. Ужгороді, р-н вул. Університетська

Об'єкт оренди

2. В оренду передаються земельні ділянки загал площею 54300 кв.м., у тому числі

(площа та якісн характеристики земельних ділянок категорій за їх складом та видами угідь

(рілля, сножаті, пасовища, борі, чи насадження тощо)

3. На земельній ділянці знаходяться об'єкти нерухого майна:

(перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд та інших об'єктів)

а також інші об'єкти інфраструктури

(перелік, характеристика і стан лінійних споруд, інших об'єктів інфраструктури, тощо)

у тому числі доріг, майданчиків з твердим покриттям тощо)

4. Земельна ділянка передається в оренду разом з

(перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд та інших об'єктів)

5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить 2 731 290, 00 гривень (два мільйона сімсот тридцять одна тисяча двісті дев'ятісто грив. 00 коп.). Довідка відділу Держкомзему у м. Ужгород Закарпатської області № 02-32/298 від 04.06.10р.

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

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

С.І.Р.

У.І.Р.

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 30 днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Орендна плата

9. Орендна плата вноситься орендарем у грошовій формі та становить 81 938, 70 грн. (вісімдесят одна тисяча дев'ятсот тридцять вісім грн. 70 коп.) на рік.

10. Орендна плата вноситься щомісячно до 10 числа поточного місяця в розмірі 6 828, 23 грн. (шість тисяч вісімсот двадцять вісім грн. 23 коп.).

11. Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки комунальної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, згідно затвердженої форми, що заповнюється під час укладання або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.

12. У разі збільшення відповідно до законів України розміру земельного податку, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, Орендодавець має право на збільшення орендної плати в односторонньому порядку, про що оформляється додаткова угода, яка є невід'ємною частиною до цього договору.

13. У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором, справляється пеня у розмірі 0.05 % несплаченої суми за кожний день прострочення.

Умови використання земельної ділянки

14. Земельна ділянка передається в оренду із земель відведеніх під будівництво.

15. Цільове призначення земельної ділянки: для розміщення та будівництва готельно-торговельно-житлового комплексу.

16. Умови збереження стану об'єкта оренди

Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду

17. Передача земельної ділянки в оренду здійснюється з розробленням проекту її відведення. Організація розроблення проекту відведення земельної ділянки і витрати, пов'язані з цим, покладаються на орендаря.

18. Інші умови передачі земельної ділянки в оренду.

Згідно зі ст. 12, 124 та розділом X (перехідні положення) Земельного кодексу України приватному підприємству "Нікіта" затвердити проект відведення та надати в оренду строком на 10 (десять) років земельну ділянку площею 5, 43 га для розміщення та будівництва готельно-торговельно-житлового комплексу в р-ні вул. Університетської згідно рішення V сесії Ужгородської міської ради V скликання (друге пленарне засідання) від 15 травня 2009 р. № 1115.

19. Передача земельної ділянки орендарю здійснюється у 5-денний строк після державної реєстрації цього договору за актом її приймання-передачі.

Умови повернення земельної ділянки

20. 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.

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, проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем землі, підлягають відшкодуванню. Умови, обсяги і строки відшкодування орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки визначаються окремою угодою сторін.

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. 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, у тому числі місцевих правил забудови населених пунктів;

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

своечасного внесення орендної плати.

28. 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;

відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця;

попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або привести до погіршення стану самого об'єкта оренди.

29. 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 будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем.

30. Обов'язки орендаря:

приступати до використання земельної ділянки після державної реєстрації договору оренди землі;

використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням;

виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом та цим договором;

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

зареєструвати даний Договір в Закарпатській регіональній філії ДП «Центр державного земельного кадастру»

у п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу державної податкової служби.

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.

Страхування об'єкта оренди

32. Згідно з цим договором об'єкт оренди не підлягає страхуванню.

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 законом.

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

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.

Право на орендовану земельну ділянку у разі смерті фізичної особи – орендаря, засудження
або обмеження її дієздатності за рішенням суду переходить до спадкоємців або інших осіб,
які використовують цю земельну ділянку разом з орендарем.

• 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 після підписання сторонами та його державної реєстрації.

Цей договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких
знаходиться в орендодавця, другий – в орендаря, третій – Ужгородській філії Закарпатського
центру державного земельного кадастру.

Невід'ємними частинами договору, які забезпечуються орендарем, є:

план або схема земельної ділянки;

кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її
використанні та встановлених земельних сервітутів;

акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

акт приймання-передачі об'єкта оренди;

проект відведення земельної ділянки у випадках, передбачених законом.

Реквізити сторін

Орендодавець
Департамент міського господарства
Ужгородської міської ради

P/r 33211812700002, одержувач місцевий
бюджет м. Ужгород 13050200, код 22108040
банк УДК в Закарпатській області 812016

Орендар
Приватне підприємство "Нікіта"
м. Ужгород, вул. Минайська, 67/191

код 22098264

Підписи сторін

Орендодавець
Директор департаменту

МП

Мартин В.І.

Орендар

А.Я.Паньків

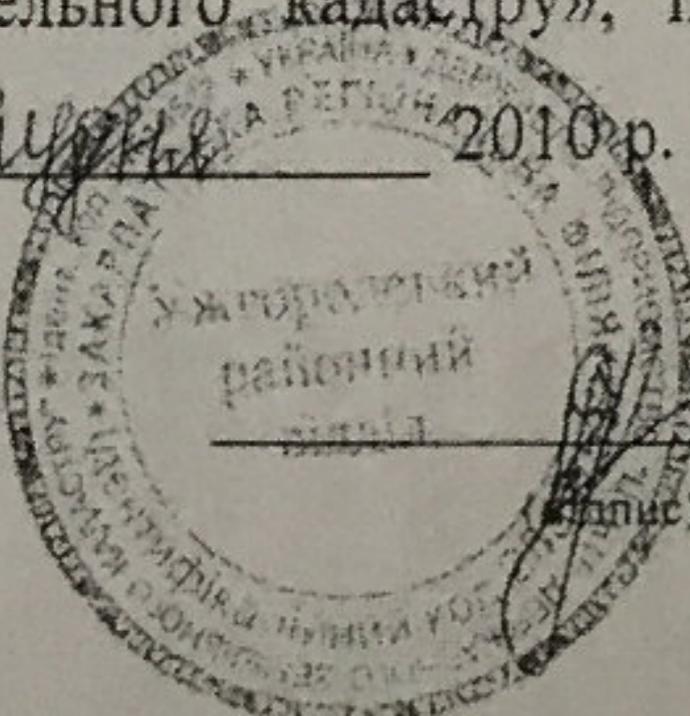


Договір зареєстрований Закарпатською регіональною філією ДП «Центр державного

земельного кадастру», про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від "02"

2010 р. за № 041023502294

МП



Садко Г.В.

(ініціали та прізвище посадової особи, яка провела державну реєстрацію)