

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішення міської ради
28 червня 2024 року
№ 18/24/VIII

ПРОЄКТ

ДОГОВІР

оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом

м. Старокостянтинів

_____ 2024р.

Орендодавець Старокостянтинівська міська рада в особі міського голови Мельничука Миколи Степановича, що діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та на підставі протоколу земельних торгів від _____ № _____ однієї сторони, та орендар, _____ з другої сторони, уклали цей договір про таке.

Предмет договору

1. Орендодавець надає, а орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом **ставок площею 3,0505 га розташований в межах с. Вербородинці на території Вербородинського старостинського округу Старокостянтинівської міської територіальної громади Хмельницького району Хмельницької області, для цілей рибогосподарських потреб.**

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею **3,0505 га**, у тому числі земельна ділянка під **ставком площею 3,0505 га** з кадастровим номером **6824280900:01:003:0024**, цільове призначення земельної ділянки для **рибогосподарських потреб, яка розташована в межах с. Вербородинці на території Вербородинського старостинського округу Старокостянтинівської міської територіальної громади Хмельницького району Хмельницької області та водний об'єкт (водний простір), об'ємом 38,60 тис.м³ (при НПР), площею 3,0505 га.**

Рибогосподарська технологічна водойма згідно з цим договором надається в оренду з урахуванням вимог Закону України "Про аквакультуру".

3. На земельній ділянці розташовані об'єкти інфраструктури: **відсутні.**

4. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладення цього договору становить **96471,27 гривень.**

5. Об'єкт оренди має такі недоліки, що можуть перешкоджати його ефективному використанню: **відсутні.**

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

Строк дії договору

7. Цей договір укладено на **10 (десять) років.**

Після закінчення строку, на який укладено цей договір, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди на новий строк.

У такому випадку орендар повинен не пізніше ніж за **30** днів до закінчення строку, на який укладено цей договір, повідомити письмово орендодавця про намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди на новий строк.

До листа-повідомлення про укладення договору оренди на новий строк орендар додає проект відповідного договору.

Орендна плата

8. Орендна плата вноситься орендарем у грошовій формі та розмірі:

За земельну ділянку _____ (розмір орендної плати визначається за результатами проведення земельних торгів) (з урахуванням індексації), номер рахунку: UA448999980334199815000022751, код 37971775 реквізити банку: Казначейство України ЕАП, код платежу 18010900, одержувач коштів – Старокостянтинівське ГУК у Хмельницькій області Старокостянтинівська міська територіальна громада.

За водний об'єкт розмірі **1099,95** гривень в рік, номер рахунку: UA098999980334139859000022751, код 37971775 реквізити банку: Казначейство України ЕАП, код платежу 22130002, одержувач коштів – Старокостянтинівське ГУК у Хмельницькій області Старокостянтинівська міська територіальна громада.

9. Обчислення розміру орендної плати здійснюється за:

водний об'єкт - відповідно до Методики визначення розміру плати за надані в оренду водні об'єкти, що затверджується Міндовкіллям;

земельну ділянку - з урахуванням коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди.

10. Орендна плата вноситься у такі строки:

1) за земельну ділянку державної та/або комунальної власності, набуту в оренду за результатами торгів:

за перший рік - не пізніше ніж протягом трьох банківських днів з дня укладення цього договору;

починаючи з наступного року - відповідно до Податкового кодексу України;

2) за водний об'єкт:

за перший рік - у п'ятиденний строк після підписання цього договору;

починаючи з наступного року - щороку не пізніше 15 числа місяця, наступного за розрахунковим роком.

11. Розмір орендної плати переглядається **один раз у рік** у разі:

1) зміни умов господарювання, передбачених цим договором;

2) зміни граничних розмірів орендної плати, визначених Податковим кодексом України, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

3) зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної та комунальної власності;

4) погіршення стану об'єкта оренди, що сталося не з вини орендаря, що підтверджено документами;

5) в інших випадках, передбачених законом.

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

12. У разі невнесення орендної плати за землю та/або водний об'єкт у строки, визначені цим договором:

у десятиденний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати, встановленої цим договором;

стягується пеня у розмірі **100%** відсотків річної орендної плати за кожний день прострочення з урахуванням вимог Закону України "Про відповідальність за несвоєчасне виконання грошових зобов'язань".

Умови використання об'єкта оренди

13. Передача водного об'єкта в оренду здійснюється за наявності паспорта водного об'єкта, а в разі надання в оренду рибогосподарської технологічної водойми - паспорта та/або технічного проекту рибогосподарської технологічної водойми.

14. Використання земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом здійснюється лише для цілей, визначених цим договором.

15. Використання об'єкта оренди здійснюється з дотриманням Водного та Земельного кодексів України, а також інших законодавчих актів.

16. Дотримання зобов'язання щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта.

17. Експлуатація водосховищ і ставків здійснюється відповідно до встановлених Держводагентством режимів роботи.

18. Використання водного об'єкта здійснюється без створення перешкод у здійсненні права загального водокористування (крім випадків, визначених законом) та у здійсненні спеціального водокористування відповідно до виданих дозволів.

19. Інші умови

- орендар не має права передавати право оренди в заставу та/або вносити його до статутного (складеного, пакованого фонду) капіталу;

- визначати напрям та вид здійснення аквакультури (згідно статті 13 Закону України «Про аквакультуру») та повідомити про це Хмельницькрибоохорону протягом 1 місяця з дня реєстрації договору оренди;

- зміни нормального підрядного рівня води у ставку в період нересту риби не допускається;

- в прибережній захисній смузі ставка забороняється:

1) розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво:

2) зберігання та застосування пестицидів та добрив;

3) влаштування літніх таборів для худоби:

4) будівництва будь-яких споруд (крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;

5) миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;

6) влаштування звалищ сміття, гноссховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо.

Умови повернення об'єкта оренди

20. Після припинення цього договору орендар повертає орендодавцеві свій примірник паспорта водного об'єкта.

21. Після припинення цього договору орендар повертає орендодавцеві об'єкт оренди у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав його в оренду.

Орендодавець у разі погіршення екологічного та/або хімічного стану водного об'єкта 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 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. № 284 (ЗП України, 1993 р., № 10, ст. 193).

22. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення об'єкта оренди, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

23. Поліпшення стану об'єкта оренди, проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем, **не підлягають** відшкодуванню.

Умови, обсяги і строки відшкодування орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану об'єкта оренди визначаються окремим договором.

24. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних внаслідок невиконання орендодавцем зобов'язань, передбачених цим договором.

Збитками вважаються:

фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов цього 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 цього договору.

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

Обмеження (обтяження) щодо використання об'єкта оренди

26. На орендовану земельну ділянку **встановлено** обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб інші обмеження – **умова забезпечувати режим загального водокористування (ст.47 Водного кодексу України) код обмеження згідно Класифікатора та обтяжень -01.06.06**

27. Передача в оренду земельної ділянки, водного об'єкта не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на таку ділянку і встановлених земельних сервітутів.

28. Передача в суборенду земельної ділянки у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом іншим суб'єктам господарювання забороняється.

Права та обов'язки орендодавця

29. Орендодавець має право вимагати від орендаря:

використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з цим договором;

додержання Водного та Земельного кодексів України, а також інших законодавчих актів;

дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, пляжних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються (у разі наявності);

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 та водний об'єкт.

30. Орендодавець зобов'язаний:

передати в користування земельну ділянку в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом у стані, що відповідає умовам цього договору;

під час передачі земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;

не вчиняти дій, які перешкоджають орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою та водним об'єктом;

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 у процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану об'єкта оренди.

Права та обов'язки орендаря

31. Орендар має право:

самостійно господарювати на землі та водному об'єкті з дотриманням умов цього договору та вимог законодавства;

отримувати продукцію і доходи;

здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво гідротехнічних споруд.

32. Орендар зобов'язаний:

приступати до використання земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом у строки, встановлені цим договором, але не раніше дати державної реєстрації відповідного права оренди;

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 державної або комунальної власності надати копію цього договору відповідному податковому органу та територіальному органу Держводагентства;

своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за об'єкти оренди;

здійснювати заходи з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта, експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених Держводагентством режимів роботи;

Оформити право користування гідротехнічними спорудами та право спеціального водокористування;

під час використання прибережних захисних смуг дотримуватися вимог щодо обмеження господарської діяльності, встановлених законодавством;

після припинення цього договору повернути свій примірник паспорта водного об'єкта орендодавцю.

33. Інші права та обов'язки сторін:

Орендар зобов'язаний:

дотримуватися обов'язків водокористувачів, передбачених статтею 44 Водного кодексу України;

не допускати погіршення екологічного стану середовища біорізноманіття внаслідок власної діяльності, застосовувати природоохороні технології під час здійснення виробничих процесів;

встановити за погодженням з орендодавцем та сільською радою умови загального водокористування:

передбачити та облаштувати місця для безоплатного забезпечення права громадян на загальне водокористування (купання, плавання на човнах, любителське і спортивне рибальство тощо) за згодою орендодавця;

здійснювати контроль за безпекою громадян на воді та при необхідності розгортати сезонні рятувальні пости;

довести до відома населення умови здійснення загального водокористування на водному об'єкті;

своєчасно інформувати орендодавця про загрозу виникнення надзвичайної ситуації, пов'язаної з експлуатацією водного об'єкта та вжити невідкладні заходи щодо негайної ліквідації її наслідків;

щорічно, до кінця жовтня місяця здійснити спільно з представниками органів водного господарства обстеження водного об'єкта та земельної ділянки та надати інформацію для встановлення режиму роботи водного об'єкта на наступний рік;

про спорожнення водного об'єкта повідомляти не пізніше за 1 місяць орендодавця, органи водного господарства та орендарів водних об'єктів розташованих нижче по течії;

водокористування здійснювати лише за наявності дозволу на спеціальне водокористування;

застосовувати технології риборозведення, які не призводять до забруднення поверхневих вод;

облаштувати місце забору пожежним автомобілем води;

у разі необхідності надати можливість забору води пожежним автомобілем в необхідній кількості;

забезпечити контроль за нормальним підпірним рівнем (НПР) води у водному об'єкті з встановленням водомірної рейки;

забезпечити реєстрацію даних первинного обліку водокористування у «Журналі обліку водокористування на водних об'єктах та рибогосподарських технологічних водоймах»;

своєчасно сплачувати рентну плату за спеціальне використання води та інші збори відповідно до законодавства;

подавати у встановлені строки та відповідно до затверджених форм звітності про використання води та обсяги виробництва продукції аквакультури;

подавати центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері рибного господарства, інформацію стосовно намірів розведення та/або вирощування чужорідних та немісцевих видів гідро біонтів та відповідне науково-біологічне обґрунтування;

визначити напрям та вид здійснення аквакультури (згідно статті 13 Закону України «Про аквакультуру») та повідомити про це Управління державного рибного господарства у Хмельницькій області протягом 1 місяця з дня реєстрації договору оренди;

дотримуватися норм зон аквакультури (рибництва) та зональної рибопродуктивності по регіонах України, затверджених наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 30.01.2013 №45, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 11 лютого 2013 р. за № 240/22772;

не допускати зміни нормального підпірного рівня води у ставку в період нересту риби.

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

Ризик заподіяння шкоди третім особам у результаті невиконання або неналежного виконання орендарем умов договору несе орендар.

Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини, заподіяння шкоди третім особам

Страховання об'єкта оренди

35. Згідно з цим договором об'єкт оренди, **не підлягає** страхуванню на період дії цього договору у порядку, встановленому законодавством.

Зміна або припинення договору

36. Зміна цього договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін.

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

37. Цей договір припиняється у разі:

закінчення строку, на який його було укладено;

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

ліквідації юридичної особи - орендаря або припинення підприємницької діяльності фізичної особи - підприємця;

відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;

смерті фізичної особи - орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 Закону України "Про оренду землі", від виконання цього договору;

порушення умов користування об'єктом оренди;

розірвання цього договору.

Цей договір припиняється також з інших підстав, передбачених законом.

38. Цей договір може бути розірвано за:

взаємною згодою сторін;

рішенням суду на вимогу однієї із сторін внаслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених цим договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає його використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

39. Розірвання цього договору в односторонньому порядку **не допускається**

40. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи - орендаря **не є** підставою для зміни умов договору або його розірвання.

41. Право на орендовану земельну ділянку в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом у разі смерті фізичної особи - орендаря, засудження або обмеження її дієздатності за рішенням суду **переходить** до спадкоємців або інших осіб, які (зазначається, переходить чи не переходить)

використовують об'єкт оренди разом з орендарем.

Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання цього договору

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

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

Прикінцеві положення

44. Цей договір набирає чинності з дати його укладення.

45. Цей договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких зберігається в орендодавця (уповноваженої ним особи), другий - в орендаря.

46. За згодою сторін у цьому договорі оренди можуть зазначатися інші умови.

47. Невід'ємними частинами цього договору є:

паспорт водного об'єкта, а в разі надання в оренду рибогосподарської технологічної водойми - паспорт та/або технічний проект рибогосподарської технологічної водойми;

акт приймання-передачі земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом;

витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки;

Реквізити сторін

Орендодавець

Орендар

Старокостянтинівська міська рада

_____ (прізвище, власне ім'я та по батькові (за наявності))

_____ фізичної особи або найменування юридичної особи,

Код ЄДРПОУ 36027760
Хмельницька область, 31100
м. Старокостянтинів
вул. Острозького, 41

_____ реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від його прийняття, повідомили про це відповідному контролюючому органу і мають відповідну відмітку в паспорті)

_____ або код згідно з ЄДРПОУ)

Місце проживання фізичної особи, місцезнаходження юридичної особи

_____ (індекс, область, район, населений пункт,

_____ вулиця, номер будинку та квартири (за наявності))

Підписи сторін

Орендодавець

Орендар

Микола МЕЛЬНИЧУК
ініціали (ініціал власного імені)
та прізвище уповноваженої
особи)

_____ (підпис)

_____ (ініціали (ініціал власного імені) та прізвище фізичної особи або уповноваженої особи юридичної особи) _____ (підпис)

МП

Договір погоджено з Держводагентством

(підпис)

(ініціали (ініціал власного імені) та прізвище уповноваженої
особи Держводагентства)

МП _____ 20__ р.

Міський голова

підпис

Микола МЕЛЬНИЧУК