ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 3 березня 2004 р № 220

Договір оренди землі

м. Дрогобич Львівської області "1" квітня 2007р.

Орендодавець *Дрогобицька міська рада в особі міського голови Гука Миколи Петровича,* діючого , на підставі ст.42 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" та частини 12 Перехідних положень Земельного кодексу України , з одного боку

та Орендар *Приватний вищий навчальний заклад "Інститут управління" в особі ректора інституту Рунняк Дарії Михайлівної , яка діє на підставі Статуту (нова редакція), зареєстрованого виконкомом Дрогобицької міської ради за № 360 від 17.12.2004р.*

з другого, уклали цей договір про нижченаведене :

1.Предмет договору

1.1. Орендодавець надає, а орендар приймає в строкове користування земельну ділянку несільськогосподарського призначення - *землі житлової забудови,*
яка знаходиться у м.Дрогобич на вул. *П.Орлика,14/1 (згідно проекту відведення).*

2.Об"єкт оренди

2.1. В оренду передається земельна ділянка загальною площею *3593 кв.м.*
у тому числі: *забудовані землі – 49 кв.м., проїзди та двори - 643 кв.м., зелені насадження – 2901 кв.м.*

2.2.На земельній ділянці знаходяться об"єкти нерухомого майна – *нежитлове приміщення, яке належить орендарю на праві приватної власності,*
а також інші об"єкти інфраструктури – *по території земельної ділянки проходять інженерні мережі, які знаходяться в нормальному технічному стані.*

2.3.Нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить *584581,1 грн.*

2.4. Земельна ділянка, яка передається в оренду, має такі недоліки, що можуть перешкоджати її ефективному використанню:
недоліків, які могли б перешкоджати ефективному використанню земельної ділянки за цільовим призначенням не виявлено.

2.5.Інші особливості об"єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини: *земельна ділянка знаходиться в кварталі житлової та громадської забудови.*

3.Строк дії договору

3.1. Договір укладено строком *на три роки.* Після закінчення строку договору, орендар, який належно виконував обов"язки відповідно до умов договору 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 орендодавця про намір продовжити його дію.

4.Орендна плата.

4.1.Орендна плата вноситься орендарем у грошовій формі і становить *1461,45 грн.* в місяць.

4.2.Обчислення розміру орендної плати за землю автоматично індексується (без окремої угоди сторін) відповідно до офіційно встановленого згідно законодавства коефіцієнту індексації за рік, що минув.

4.3.Орендна плата вноситься щомісячно , протягом 30 календарних днів,наступних за останнім календарним днем звітного (податкового) місяця.

4.4.Розмір орендної плати переглядається у разі:

- зміни умов господарювання,передбачених договором;
- зміни розмірів земельного податку,підвищення цін,тарифів,у тому числі внаслідок інфляції;
- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини орендаря,що підтверджено документами;
- в інших випадках передбачених законом.

4.5.У разі невнесення орендної плати у строки визначені цим договором справляється пеня в розмірі 120% облікової ставки НБУ несплаченої суми за кожен день прострочення.Сплата пені не звільняє сторони від виконання зобов"язань,передбачених цим договором.

4.6.Орендна плата справляється також у випадках,якщо орендар тимчасово не використовує земельну ділянку за умовами договору.

4.7.У разі визнання у судовому порядку договору оренди землі не дійсним,отримана орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається.

5. Умови використання земельної ділянки.

5.1.Земельна ділянка передається в оренду для *будівництва та обслуговування багатоповерхового житлового будинку.*

5.2. Цільове призначення земельної ділянки *землі житлової забудови.*

5.3. Умови збереження стану об"єкта оренди :

- орендарю забороняється самовільна забудова земельної ділянки;
- орендар здійснює раціональну організацію території, захист земельної ділянки від водної та вітрової ерозії , підтоплення, забруднення відходами виробництва та радіоактивними речовинами, від інших процесів руйнування, забезпечує знімання , використання і збереження родючого шару грунту при проведенні робіт, пов"язаних з порушенням земель.

6. Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду.

6.1.Передача земельної ділянки в оренду здійснюється без розроблення (з розробленням) проекту її відведення . Підставою розроблення проекту відведення земельної ділянки є: *зміна цільового призначення земельної ділянки.*

6.2. Інші умови передачі земельної ділянки в оренду: заборона зміни цільового призначення земельної ділянки.

6.3. Передача земельної ділянки орендарю здійснюється у тижневий строк після державної реєстрації цього договору за актом її приймання –передачі.

7.Умови повернення земельної ділянки.

7.1. Після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві у десятиденний термін 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.

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

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

7.4. 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 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.

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

8. Обмеження (обтяження) щодо використання земельних ділянок.

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

8.2. Передача в оренду земельної ділянки неє підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю ділянку.

9. Права та обов"язки орендодавця.

9.1. Орендодавець має право вимагати від орендаря :

а) використання земельної ділянки за цільовим призначенням , згідно договору оренди;

б) дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил, у тому числі місцевих правил забудови населених пунктів;

в) вільного доступу до переданої в оренду земельної ділянки для контролю за її використанням;

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

д) вносити по узгодженню з орендарем, в договір необхідні зміни та уточнення у випадку зміни чинного законодавства та нормативних актів;

е) припиняти роботи, що проводяться орендарем з порушенням умов цього договору;

є) приймати участь у прийомці в експлуатацію захисних лісонасаджень, протиерозійних та інших об"єктів, що споруджуються на зданих в оренду землях;

ж) у разі необхідності встановлювати екологічні обмеження щодо використання земельної ділянки;

9.2. Орендодавець зобов"язаний :

а) передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам цього договору;

б) попередити орендаря про права третіх осіб на земельну ділянку;

в) не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою.

10. Права та обов"язки орендаря.

10.1. Орендар земельної ділянки має право :

а) самостійно господарювати на землі з дотриманням умов цього договору;

б) одержувати продукцію і доходи;

в) за письмовою згодою орендодавця передавати у користування орендовану земельну ділянку або її частину, без зміни цільового призначення іншій особі (суборенда), у випадках та на умовах передбачених законом;

г) приступити до використання земельної ділянки після державної реєстрації цього договору;

д) за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку виробничі та інші будівлі та споруди, а також здійснювати будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем, закладати багаторічні насадження;

е) на переважне придбання орендованої земельної ділянки у власність (за інших рівних умов) у разі продажу цієї земельної ділянки, за умови, що він сплачує ціну, за якою вона продається.

10.2. Орендар земельної ділянки зобов"язаний :

а) приступити до використання земельної ділянки в строки, встановлені цим договором;

б) виконувати встановлені щодо об"єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі передбачених цим договором;

в) зміну цільового призначення земельної ділянки, проводити згідно з чинним законодавством;

г) у разі відчуження будівель або їх частин, розташованих на орендованій земельній ділянці орендар зобов"язаний письмово повідомити про це орендодавця у десятиденний термін з дня відчуження та внести зміни в договір оренди і повідомити нового власника про обов"язковість оформлення права користування на землю. До посвідчення орендодавцем прав третіх осіб на користування земельною ділянкою орендна плата здійснюється орендарем у повному обсязі;

д) дотримуватись режиму використання земель природно – заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико – культурного призначення;

е) відшкодувати орендодавцю , суміжним землекористувачам, збитки включаючи втрачену користь, в повному об"ємі у зв"язку з погіршенням якості земель екологічного стану в результаті своєї діяльності;

є) використовувати земельну ділянку з врахуванням охоронних зон інженерних мереж, забезпечувати цілодобовий доступ до існуючих мереж для їх ремонту та обслуговування і не чинити перешкод при будівництві нових;

ж) використовувати земельну ділянку з врахуванням меж ділянок і забудови на сусідніх ділянках з дотриманням нормативних вимог та непогіршення умов використання суміжних ділянок;

з) дотримуватись інших умов чинного законодавства.

11. Ризик випадкового знищення або пошкодження об"єкта оренди чи його частини.

11.1. Ризик випадкового знищення або пошкодження об"єкта оренди чи його частини у випадку надзвичайних обставин несе орендар.

11.2. Під надзвичайними обставинами в цьому договорі рахуються: пожежа, вибух, повінь, землетрус, інші стихійні лиха, військові дії, оголошена урядом надзвичайна ситуація, авіакатастрофа, розрив магістральних трубопроводів, та інше. Про ці події кожна із сторін повинна негайно сповістити іншу. Доказом надзвичайних обставин є відповідна довідка, видана уповноваженими на те органами.

12. Страхування об"єкта оренди.

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

13. Зміна умов договору і припинення його дії.

13.1. 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.

13.2. 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;
- смерті фізичної особи – орендаря, засудження його до позбавлення волі.

Договір припиняється також в інших випадках передбачених законом.

13.3. 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.

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

13.5. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізації юридичної особи – орендаря є підставою для зміни умов або розірвання договору.

14. Відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору.

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

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

15. Прикінцеві положення.

15.1. Цей договір набирає чинності після підписання сторонами та його державної реєстрації у порядку встановленому законом.

Цей договір укладено у трьох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в орендодавця, другий – в орендаря, третій – в органі , який провів його державну реєстрацію Дрогобицькому міському відділі Львівської регіональної філії центру ДЗК.

Невід"ємними частинами договору є :

- виписка з ухвали сесії Дрогобицької міської ради;
- план або схема земельної ділянки;
- акт приймання - передачі об"єкта оренди.

Реквізити сторін.

Орендодавець	**Орендар**
Дрогобицька міська рада 82100, м. Дрогобич, Майдан Ринок, 1 Одержувач платежу: фінансове управління Код виду платежу 13050200 Р/р 33218812700014 УДК у Львівській області МФО 825014 ЄДРПОУ 25262988 Орендна плата за землю	ПВНЗ «Інститут управління» 82100 м.Дрогобич вул.П.Орлика,14/1 Р/р № 2600000011191 Дрогобицька філія АКБ «Укрсоцбанк» МФО 325592 ЄДРПОУ 20778078

Підписи сторін

Орендодавець М.Гук

Орендар Д.Рупняк

Договір зареєстрований у Дрогобицькому міському відділі Львівської регіональної філії центру ДЗК, про що у державному реєстрі земель вчинено запис від "1" серпня 2007 року за №040744000096

М.П. _____ В.І.Марцінко

(підпис)

АКТ
приймання – передачі об"єкта оренди

м. Дрогобич "1" серпня 2007 р.

Згідно цього акту

Орендодавець: *Дрогобицька міська рада в особі міського голови Гука Миколи Петровича,* з однієї сторони, передає, а

Орендар : *ПВНЗ «Інститут управління» в особі ректора інституту Рупняк Дарії Михайлівної,* з другої сторони, приймає

згідно умов договору оренди укладеного "1" квітня 2007 р.

придатну для використання земельну ділянку загальною площею *3593* кв.м., яка розташована за адресою м. Дрогобич, *вул.П.Орлика,14/1.*

Цільове призначення земельної ділянки *землі житлової забудови.*

Цей акт є невід"ємною частиною даного договору.

Орендодавець

Дрогобицька міська рада

М.Гук
(підпис)

М.П.

Орендар

ПВНЗ «Інститут управління»

Д.Рупняк
(підпис)

М.П.