

Договір оренди землі
м. Львів 20 вересня 2019 року
(місце укладення)

Орендодавець (уповноважена ним особа) – Львівська міська рада, що знаходиться за адресою: м. Львів, пл. Ринок, 1 в особі виконуючого обов'язків директора департаменту містобудування Львівської міської ради, начальника Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю у м. Львові — Цабака Володимира Ярославовича, що діє на підставі
(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, найменування юридичної особи)
довіреності, Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, ухвали Львівської міської ради від 14.07.2016 № 777 “Про розмежування повноважень між виконавчими органами Львівської міської ради”, з одного боку, та орендар Товариство з обмеженою відповідальністю “Бізнес Естейт”
(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, найменування юридичної особи)
з другого, уклали цей договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець на підставі Податкового кодексу України, Закону України “Про оренду землі”, ухвал Львівської міської ради від 30.06.2016 № 631 “Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м. Львова”, від 25.05.2017 №1995 “Про затвердження Порядку продажу земельних ділянок комунальної власності та нарахування орендної плати за землю у м. Львові” та ухвали Львівської міської ради від 06.06.2019 № 5107 “Про затвердження ТЗОВ “Бізнес Естейт” проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання земельної ділянки на вул. Зелений, 115-б” надає, а орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (код КВЦПЗ 02.10 — для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури)
(цільове призначення)
з кадастровим номером 4610137200:05:002:0054, яка розташована у м. Львові на вул. Зелений, 115-б.
(місцезнаходження)

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею 0,8909 га
(площа та якісні характеристики земель зокрема меліоративних, за їх складом та видами ґрунту – рілля, сіножаті, пасовища, багаторічні насадження тощо)
3. На земельній ділянці розміщені об'єкти нерухомого майна
кам'яні нежитлові будівлі та металеві споруди
(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,
у тому числі доріг, майданчиків з твердим покриттям, меліоративних систем тощо)
4. Земельна ділянка передається в оренду разом з немає
(перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд та інших об'єктів)
5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на дату укладання договору становить 4610137200:05:002:0054 17 117 307,15 гривень.
(кадастровий номер земельної ділянки)
6. Земельна ділянка, яка передається в оренду, має такі недоліки, що можуть перешкоджати її ефективному використанні
немає.
7. Інші особливості об'єкта оренди, які можуть вплинути на орендні відносини: немає.

Строк дії договору

8. Договір укладено на 10 (десять) років до 06 червня 2029 року.
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 орендодавця про намір продовжити його дію.

Орендна плата

9. Орендна плата вноситься орендарем у формі та розмірі 1 027 038,43 (один мільйон двадцять сім тисяч тридцять вісім гривень 43 копійки) гривень в рік
(розмір орендної плати: у грошовій формі - у гривнях із зазначенням способів внесення за земельні ділянки приватної власності, а за земельні ділянки що становить 6 відсотків від нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної або комунальної власності — із зазначенням відсотків суми нормативної грошової оцінки земельної ділянки; в натуральній формі (для земельних ділянок приватної власності) -перелік, кількість або частка продукції, одержуваної із земельної ділянки, якісні показники продукції, місце, умови, порядок, строки поставки, при цьому розрахунок у натуральній формі повинен відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної плати)
та вноситься щомісячно рівними частинами на розрахунковий рахунок № 33218812013006, банк отримувача: Казначейство України (ЕАП), МФО 899998. Отримувач: УК у Личаківському р-ні м. Львова/ Личаківський/18010600, ЄДРПОУ 38007620, код класифікації доходів бюджету 18010600 для юридичних осіб до 30-го числа місяця наступного за звітним.
10. Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки здійснюється з урахуванням (без урахування) індексації.

(непотрібно закреслити)

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. Орендна плата вноситься у такі строки: за податковий період, який дорівнює календарному місяцю, щомісяця протягом 30 календарних днів, що настають за останнім календарним днем податкового (звітного) місяця.

12. Передача продукції в рахунок орендної плати оформляється відповідними актами.

13. Розмір орендної плати переглядається 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 не з вини орендаря, що підтверджено документами;
- зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної та комунальної власності;
- в інших випадках, передбачених законом.

14. 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 розрахованому відповідно до Податкового кодексу України.

Умови використання земельної ділянки

15. Земельна ділянка передається в оренду для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

(мета використання)

16. Цільове призначення земельної ділянки код КВЦПЗ — 02.10 — для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури, категорія земельної ділянки згідно ст. 19 Земельного кодексу України: землі житлової та громадської забудови.

17. Умови збереження стану об'єкта оренди: забороняється самовільна забудова земельної ділянки.

(Результат "Умови і строки передачі земельної ділянки в оренду" виключено на підставі Постанови КМУ №843 від 23.11.2016)

Умови повернення земельної ділянки

21. Після закінчення дії договору орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

Орендар несе 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.

У разі погіршення якості ґрунтового покриття та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки або визначення її у непридатний для використання за цільовим призначенням стан збитки, що підлягають відшкодуванню, визначаються відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власниками землі та землекористувачам, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993р. №284 (ЗП України, 1993р., №10, ст. 193).

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

23. Поліпшення стану земельної ділянки, проваджені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем землі, підлягають (не підлягають) відшкодуванню. (непотрібно закреслити)

24. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних у наслідок 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.

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

Обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки

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

(непотрібно закреслити)

Згідно з містобудівельними обмеженнями та сервітутами щодо користування земельною ділянкою управління архітектури та урбаністики від 04.02.2019 №2401-702 та переліком обмежень у використанні земельної ділянки ПП "Геокapітал" (підстави встановлення обмежень (обтяжень))

27. 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

28. Права орендодавця:

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

29. Обов'язки орендодавця:

Орендодавець зобов'язаний:

- 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 перешкождали 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 призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди.

30. Права орендаря:

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.

31. Обов'язки орендаря:

Орендар земельної ділянки зобов'язаний:

- приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку;
- 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;
- у 20 — денний термін після укладення договору оренди земельної ділянки надати копію договору відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки.

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

32. Ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини несе орендар (орендодавець).
(непотрібне закреслити)

Страховання об'єкта оренди

33. Згідно з цим договором об'єкт оренди підлягає (не підлягає) страхуванню на весь період дії цього договору.
(непотрібне закреслити)

34. Страхування об'єкта оренди здійснює орендар (орендодавець).
(непотрібне закреслити)

35. Сторони домовилися про те, що у разі невиконання свого обов'язку стороною, яка повинна згідно з цим договором застрахувати об'єкт оренди, друга сторона може застрахувати його і вимагати відшкодування витрат на страхування.

Зміна умов договору і припинення його дії

36. 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.

37. 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.

38. 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.

39. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається (не допускається).
(непотрібне закреслити)

Умовами розірвання договору в односторонньому порядку є:

У разі розірвання договору оренди землі з ініціативи орендаря орендодавець має право на отримання орендної плати на землях сільськогосподарського призначення за шість місяців, а на землях несільськогосподарського призначення - за рік, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах, за винятком випадків, коли розірвання договору було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням орендодавцем договірних зобов'язань.

У разі розірвання договору оренди землі за погодженням сторін кожна сторона має право вимагати в іншої сторони відшкодування понесених збитків відповідно до закону.

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

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

Відповідальність сторін за невиконання або

неналежне виконання договору

41. За невиконання або неналежне виконання договору сторони несуть відповідальність відповідно до закону та цього договору.
42. Сторона, яка порушила зобов'язання, звільняється від відповідальності, якщо вона доведе, що це порушення сталося не з її вини.

Прикінцеві положення

43. Цей договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами. Якщо сторони домовилися про нотаріальне посвідчення договору, такий договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.
- Цей договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в орендодавця, другий – в орендаря.
44. Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону. Проведення державної реєстрації права оренди земельної ділянки покладається на орендаря.

Реквізити сторін

Орендодавець

Львівська міська рада
в особі в.о. директора департаменту
містобудування Львівської міської ради,
начальника Інспекції державного архітектурно-
будівельного контролю у м. Львові
Цабака Володимира Ярославовича
(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи)

паспортні дані (серія, номер, ким і коли виданий)

найменування юридичної особи, що діє на підставі

установчого документа (назва, ким і коли затверджений)

відомості про державну реєстрацію та

банківські реквізити)

Місце проживання фізичної особи,
Місце знаходження юридичної особи

(індекс, область,

м. Львів, пл. Ринок, 1
район, місто, вулиця,

номер будинку та квартири)

Ідентифікаційний код
(юридичної особи)

Орендар

Товариство з обмеженою відповідальністю
"Бізнес Естейт"
(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи)

Дата та номер запису в Єдиному державному
паспортні дані (серія, номер, ким і коли виданий)
реєстрі 29.04.2014 №14151020000034714
найменування юридичної особи, що діє на підставі

установчого документа (назва, ким і коли затверджений)

відомості про державну реєстрацію та

банківські реквізити)

Місце проживання фізичної особи,
місце знаходження юридичної особи

79000, м. Львів, пл. Петрушевича, 3 офіс 325
(індекс, область,

район, місто, вулиця,

номер будинку та квартири)

Ідентифікаційний код **39199321**
(юридичної особи)

Підписи сторін



В. Цабак



С. Коровайник

Начальник управління земельних ресурсів

КАДАСТРОВИЙ ПЛАН земельної ділянки

Кадастровий номер 4610137200:05:002:_____

0,8909 га

Таблиця довжин ліній, кутів
та координат земельної ділянки

№	X	Y	Довжина	Кут
1	5511897,737	1340189,510	23,93	328°22'21"
2	5511918,110	1340176,963	94,99	329°07'03"
3	5511999,632	1340128,207	42,27	064°09'27"
4	5512018,058	1340166,251	11,35	061°30'56"
5	5512023,471	1340176,227	11,19	064°28'55"
6	5512028,290	1340186,322	131,63	149°00'00"
7	5511915,462	1340254,116	16,18	239°47'08"
8	5511907,319	1340240,133	18,61	149°39'11"
9	5511891,263	1340249,533	29,61	238°48'07"
10	5511875,925	1340224,205	35,37	329°06'44"
11	5511906,276	1340206,049	0,29	238°42'01"
12	5511906,124	1340205,799	2,47	238°39'30"
13	5511904,839	1340203,689	12,47	239°05'49"
14	5511898,432	1340192,985	3,35	238°54'05"
15	5511896,702	1340190,117	1,20	329°36'34"
1	5511897,737	1340189,510		

Експлікація угідь в межах плану

№	Код угіддя	Площа
Всього		0,8909
1	007.02 Багатоповерхова забудова	0,5267
2	007.02 Багатоповерхова забудова	0,1185
3	007.02 Багатоповерхова забудова	0,0982
4	007.02 Багатоповерхова забудова	0,0565
5	007.02 Багатоповерхова забудова	0,0390
6	007.02 Багатоповерхова забудова	0,0146
7	007.02 Багатоповерхова забудова	0,0113
8	007.02 Багатоповерхова забудова	0,0112
9	007.02 Багатоповерхова забудова	0,0078
10	007.02 Багатоповерхова забудова	0,0071

ОПИС МЕЖ

- 10 А до Б землі загального користування вул.Зелена
Б до В землі загального користування вул.Жасминова
В до Г землі загального користування проїзд
Г до Д землекористування ПП "Юрконс"
Д до А землекористування ТзОВ "Ладекс" 4610137200:05:002:0009

Директор	Заяць М.Р.	Товариство з обмеженою відповідальністю "Бізнес естейт"		
Виконав	Кобрин Н.М.	Львівська область, м.Львів, вул.Зелена, 115-6		
		для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури; згідно ухвали для будівництва та обслуговування будівель змішаного використання		
		Проект землеустрою	Стадія	Аркуш
			ПЗ	1
				Аркушів
				1

приватне підприємство
"Геокapітал"

КАДАСТРОВИЙ ПЛАН
земельної ділянки
1:1000

Львів 2010

розміру орендної плати за земельну ділянку комунальної власності,
грошова оцінка якої проведена, на 09.07.2019 року

Адреса ділянки: **м.Львів, вул. Зелена, 115-б**

Категорія земель	Площа, кв. метрів (в населених пунктах)	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки на 09.07.2019, гривень	Ставка земельного податку, встановлена ухвалою ЛМР від 29.01.2015 № 4330, відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки	Добуток коефіцієнтів індексації грошової оцінки земельної ділянки за попередні роки	Прийнятий для розрахунку розміру орендної плати, відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки,	Розмір земельного податку, гривень в рік	Розмір орендної плати, гривень в рік
Землі промисловості, транспорт, зв'язку	8909	17 117 307,15	1	1,8972	6	171 173,07	1 027 038,43

У межах м.Львова, згідно ухвал Львівської міської ради від 30.06.2016 № 631 від 06.06.2019 № 5107 та від 25.05.2017 № 1995.
(назва населеного пункту)

Орендодавець : Львівська міська рада в особі
в.о. директора Департаменту містобудування
начальника Інспекції ДАБК у м.Львові

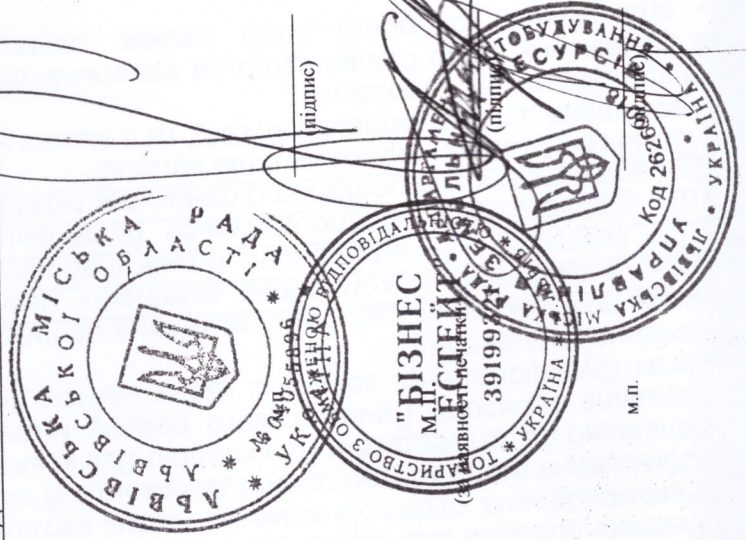
В.Я.Цабак
(ініціали та прізвище)

Орендар : **ТЗОВ «Бізнес Естейт»**

Андрійчук Д.
(ініціали та прізвище)

С.С.Коровайник
(ініціали та прізвище)

Начальник управління земельних ресурсів





Львівська міська рада
Департамент містобудування

Управління архітектури та урбаністики

Україна, 79008, м. Львів, пл. Ринок, 1, тел/факс: 38 (032) 297-59-63, e-mail: dm_uau_lmr@ukr.net

М. Р. 1019 № 2401-202

На № 2-35999/АП-Л від 07.12.2018

ПП «Геокапітал»
м. Львів., вул. Героїв УПА, 73

Містобудівельні обмеження та сервітути щодо користування земельною ділянкою
Загальні дані

Об'єкт – земельна ділянка для будівництва та обслуговування будівель змішаного використання (з житловими одиницями у верхніх поверхах і розміщенням у нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, обслуговуючого та комерційного використання)
Адреса розташування – вул. Зелена, 115-б
Користувач – ТзОВ «Бізнес Естейт»
Юридично правові документи – ухвала Львівської міської ради від 08.11.2018 № 4225.

Містобудівельні обмеження відповідно до містобудівної документації

Погоджена площа земельної ділянки – 0,8909 га.
Рекомендований вид користування – оренда до 10 років
Рекомендована категорія земель – землі житлової і громадської забудови.
Обмеження щодо містобудівної документації міста Львова:
відповідно до затвердженого Ухвалою Львівської міської ради від 01.12.2016 № 1283 плану зонування території Личаківського району міста Львова земельна ділянка знаходиться в межах функціональної зони Г-2 (зона центру ділової та громадської діяльності районного значення (підцентри);
Також повідомляємо, що дана земельна ділянка знаходиться в межах території, на яку, згідно з рішенням Виконавчого комітету Львівської міської ради від 08.06.2018 № 614 «Про розроблення детального плану території, обмеженої вул. Зеленою, вул. Півколо, вул. Жасминою», розробляється детальний план території, яким буде визначено функціональне використання ділянок, та можливі містобудівні обмеження.

- Обмеження щодо червоних ліній вулиць:
- земельна ділянка площею 0,1942 га в межах червоних ліній вулиці управління архітектури та урбаністики не погоджує;
 - 6. Обмеження щодо будівництва на земельній ділянці відносно інженерних мереж:
 - враховувати охоронні зони мереж, розміщених на земельній ділянці та суміжних територіях;
 - забезпечувати доступ на ділянку відповідним інженерним службам міста для ремонту, обслуговування інженерних мереж і не чинити перешкод при будівництві нових;
 - 7. Обмеження щодо нового будівництва і реконструкції:
 - дозволяється будівництво, реконструкція і капітальний ремонт при умові дотримання вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
 - 8. Обмеження щодо суміжних землекористувачів:
 - використання території повинно здійснюватися з врахуванням меж суміжних ділянок і їх забудови з дотриманням нормативних вимог.
- Згідно із ст.12 Земельного кодексу України надання земельних ділянок із земель комунальної власності належить до повноважень міської ради.
Після закріплення земельної ділянки землекористувач зобов'язаний використовувати територію за функціональним призначенням.

Начальник управління

Ю. Чаплінський