

# Договір оренди землі

м. Львів 25 березня 2024 року

Орендодавець (уповноважена ним особа) – Львівська міська рада, що знаходиться за адресою: м. Львів, пл. Ринок, 1 в особі директора департаменту містобудування Львівської міської ради, Кубая Тараса Євгеновича, 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 08.07.2021 № 1081 „Про розмежування повноважень між виконавчими органами Львівської міської ради”, з одного боку,  
та орендар Товариство з обмеженою відповідальністю «АРЕНА ХОЛЛ» в особі директора Пули Андрія Ігоровича, що діє на підставі Статуту та товариство з обмеженою відповідальністю «ЛЕНДБУД АРЕНА» в особі директора Семенка Олександра Миколайовича, що діє на підставі Статуту  
(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, найменування юридичної особи)  
з другого боку, уклали цей договір про нижченаведене:

## Предмет договору

1. Орендодавець на підставі Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі», ухвал Львівської міської ради від 06.07.2023 № 3426 “Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель у межах та за межами населеного пункту м. Львів Львівської міської територіальної громади Львівської області”, від 25.05.2017 №1995 “Про затвердження Порядку укладення договорів оренди землі та нарахування орендної плати за землю у Львівській міській територіальній громаді” (зі змінами) та ухвали Львівської міської ради від 08.02.2024 № 4421 «Про затвердження ТЗОВ «Арена Холл» та ТЗОВ «Лендбуд Арена» проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання земельної ділянки в оренду на вул. Стрийській, 129» надає, а орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку для будівництва та обслуговування окремо стоячих закладів освіти (школи, садка), інших громадських та житлових будівель, облаштування відпочинкової зони, ігрових майданчиків для дітей, спортивних майданчиків (код КВЦПЗ 02.10 – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури)

(цільове призначення)

з кадастровим номером 4610136800:08:005:0091, яка розташована у м. Львові на вул. Стрийській, 129

(місцезнаходження)

## Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею 3,9500 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

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

а також інші об'єкти інфраструктури: нежитлова споруда

(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 :

4610136800:08:005:0091

82 579 549,64 гривень

(кадастровий номер земельної ділянки)

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

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

## Строк дії договору

8. Договір укладено строком на 5 (п'ять) років з дати його укладення без права поновлення відповідно до ст.126<sup>1</sup> Земельного кодексу України. Після закінчення строку договору орендар має переважне право на укладання договору оренди землі на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше як за 30 днів до закінчення строку дії цього договору письмово повідомити орендодавця про свій намір.

## Орендна плата

9. Орендна плата вноситься орендарем у формі та розмірі 3 303 181,99 (три мільйони триста три тисячі сто вісімдесят одна гривня 99 копійок) гривень в рік,

(розмір орендної плати: у грошовій формі – у гривнях із зазначенням способів внесення за земельні ділянки приватної власності, а за земельні ділянки державної або

що становить 4 (чотири) відсотки від нормативної грошової оцінки земельної ділянки

(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 № UA218999980334149812000013933, банк отримувача: Казначейство України (ЕАП), Отримувач – ГУК Львів /Львівська тг/18010600, ЄДРПОУ – 38008294; код класифікації доходів бюджету 18010600 для юридичних осіб до 30-го числа місяця наступного за звітним.

10. Обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку здійснюється Орендарем самостійно з урахуванням коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земельної ділянки, які застосовуються кумулятивно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель та не потребує внесення змін чи укладання додаткових угод до діючого договору оренди.

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. У платіжній інструкції чи іншому визначеному законодавством платіжному документі повинна міститись інформація про номер реєстрації договору оренди земельної ділянки у Львівській міській раді та строк за який здійснюється платіж.

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, 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-ти денний строк сплачується штраф у розмірі 100 відсотків річної орендної плати, встановленої цим договором;

– стягується пеня за кожний календарний день прострочення сплати грошового зобов'язання, включаючи день погашення, з розрахунку 120% річних облікової ставки Національного банку України, діючої на кожний такий день відповідно до Податкового Кодексу України.

### **Умови використання земельної ділянки**

15. Земельна ділянка передається в оренду для будівництва та обслуговування окремо стоячих закладів освіти (школи, садка), інших громадських та житлових будівель, облаштування відпочинкової зони, ігрових майданчиків для дітей, спортивних майданчиків

(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.

*(Розділ «Умови і строки передачі земельної ділянки» виключено на підставі Постанови КМУ № 843 від 23.11.2016р.)*

### **Умови повернення земельної ділянки**

21. 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.

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 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 заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

23. Поліпшення стану земельної ділянки, проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем землі, не підлягають відшкодуванню.

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 обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб:

Згідно з даними з Державного земельного кадастру та ухвалою Львівської міської ради від 08.02.2024 № 4421 «Про затвердження ТзОВ «Арена Холл» та ТзОВ «Лендбуд Арена» проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання земельної ділянки в оренду на вул. Стрийській, 129»

(підстави встановлення обмежень (обтяжень))

27. Передача в оренду земельної ділянки не є підставою для припинення або зміни обмежень 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 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 за земельну ділянку, а в разі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом – також орендної плати за водний об'єкт;
- отримувати від Орендаря інформацію про зміни права власності на нерухоме майно, що знаходиться на земельній ділянці.

#### 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, але не раніше державної реєстрації відповідного права оренди;
- 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, водного фонду;
- у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору оренди до відповідного податкового органу;
- своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за земельну ділянку;
- виконувати встановлені законодавством вимоги пожежної безпеки;
- повідомляти Орендодавця протягом трьох календарних днів про відчуження нерухомого майна, що перебувало у власності орендаря та знаходиться на земельній ділянці.

### **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.

### **Страховання об'єкта оренди**

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

~~34. Страхування об'єкта оренди здійснює орендар / орендодавець /~~

~~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 не допускається.

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 іншій стороні відшкодування понесених збитків відповідно до закону.

40. Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря 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 не переходить до спадкоємців або інших осіб, які використовують цю земельну ділянку разом з орендарем.

### 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 директора департаменту містобудування

##### Кубая Тараса Євгеновича

(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,  
місцезнаходження юридичної особи

(індекс, область,

79006, м. Львів, пл. Ринок, 1

район, місто, село, вулиця, номер будинку та квартири)

Код ЄДРПОУ 04055896

(юридичної особи)

#### Орендар

##### Товариство з обмеженою відповідальністю

(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи,

«АРЕНА ХОЛЛ»

в особі директора Пули Андрія Ігоровича

паспортні дані

Дата та номер запису в Єдиному державному

(серія, номер, ким і коли виданий).

реєстрі від 12.08.2022 № 100 415 107 0003 053050

найменування юридичної особи, що діє на підставі

##### Товариство з обмеженою відповідальністю

установчого документа (назва

«ЛЕНДБУД АРЕНА»

ким і коли затверджений),

в особі директора Семенка Олександра Миколайовича

відомості про державну

Дата та номер запису в Єдиному державному

реєстрацію та банківські реквізити

реєстрі від 30.03.2021 № 100 415 102 0000 053045

Місце проживання фізичної особи,  
місцезнаходження юридичної особи

79031, м. Львів, вул. Стрийська, 129

(індекс, область,

79007, м. Львів, вул. П. Дорошенка, 68/1

район, місто, село, вулиця,

Код ЄДРПОУ 44284649, 44164919

(юридичної особи)

### Підписи сторін

Орендодавець

Тарас КУБАЙ



Орендар

Андрій ПУЛА

Олександр СЕМЕНКО



М.П. (за наявності печатки)

М.П. (за наявності печатки)

Договір зареєстрований у Львівській міській раді 25 березня 2024р. за № С-5084,  
про що у книзі записів реєстрації Договорів оренди землі С-4 вчинено запис.

Начальник управління земельних ресурсів

Сергій КОРОВАЙНИК

М.П.

