

Код ЄДРПОУ _____
Адреса: _____
Розрахунковий рахунок _____
в банку _____
МФО _____

Код ЄДРПОУ _____
Адреса: _____
Розрахунковий рахунок _____
в банку _____
МФО _____

ЖБК _____

ДОГОВІР № _____

М. _____

«__» _____ 2__ р.

Громадянин _____ (паспорт серії _____ виданий _____) який діє на підставі власного волевиявлення і далі за текстом іменується – «Зацікавлена сторона -1»,

в особі директора _____ який діє на підставі Статуту, яке далі за текстом іменується «Зацікавлена сторона – 2», та

ЖИТЛОБУДІВНИЙ КООПЕРАТИВ _____ який далі за текстом іменується «Зацікавлена сторона – 3», в особі голови _____, який діє на підставі Статуту, разом іменовані – «Сторони», уклали цей Договір (далі – Договір) про наступне:

1. Предмет Договору

1.1. Зацікавлена сторона – 2 зобов’язується забезпечити будівництво та здачу в експлуатацію будинку за адресою _____ (надалі – Будинок) Зацікавленій стороні – 3 на умовах цього Договору. Зацікавлена сторона – 1 отримує у власність квартиру №__ (надалі - Квартира) розташовану у вказаному Будинку.

1.2. Зацікавлена сторона – 1 зобов’язується належним чином здійснювати фінансування будівництва Квартири та прийняти Квартиру згідно умов цього Договору.

1.3. Зацікавлена сторона – 3 зобов’язується надати Зацікавленій стороні 2 під забудову земельну ділянку площею _____ га, кадастровий номер _____, яка розташована за адресою _____, далі іменована «Земельна ділянка» та знаходиться у власності Зацікавленої сторони – 3. Цільове призначення Земельної ділянки – будівництво і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

2. Основні права та обов’язки Сторін

2.1. Права Зацікавленої сторони – 1:

2.1.1. вимагати від Зацікавлених сторін – 2 та 3 надання регулярної і повної інформації про хід виконання робіт за цим Договором

2.1.2. надавати мотивовану відмову від прийому Квартири за чинним Договором.

2.2. Обов’язки Зацікавленої сторони – 1:

2.2.1. своєчасно в узгоджені терміни та в належному обсязі, що передбачені умовами цього Договору здійснювати оплату будівництва Квартири;

2.2.2. виконувати інші обов’язки, що передбачені цим Договором та діючим законодавством.

2.3. Права Зацікавленої сторони – 2:

2.3.1. Зацікавлена сторона – 2 має право забезпечити будівництво у Будинку додаткових квартир у рамках узгодженого проекту.

2.3.2. розпоряджуватися додатковими квартирами Зацікавлена сторона – 2 може згідно Договору на будівництво, укладеного між Зацікавленою стороною – 2 та Зацікавленою стороною – 3.

2.3.3. залучати для виконання будь-яких видів робіт прямо чи опосередковано пов’язаних із будівництвом, матеріально – технічним забезпеченням будівництва та здачею в експлуатацію Будинку спеціалізовані організації (далі за текстом – Підрядники), при цьому залишаючись відповідальним перед Зацікавленими сторонами – 1 та 3 за виконання умов цього Договору та норм чинного законодавства України. В цих випадках відносини Зацікавленої сторони – 2 та

..... Зацікавлена сторона – 1 Зацікавлена сторона – 2..... Зацікавлена сторона – 3 1

Код ЄДРПОУ _____
Адреса: _____
Розрахунковий рахунок _____
в банку _____
МФО _____

Код ЄДРПОУ _____
Адреса: _____
Розрахунковий рахунок _____
в банку _____
МФО _____

ЖБК _____

Підрядників будуються на підставі договорів підряду, Зацікавлені сторони – 1 та 3 в договірні відносини із Підрядниками не вступають;

2.4. Обов'язки Зацікавленої сторони – 2:

- 2.4.1. забезпечити будівництво та здачу в експлуатацію будинку за адресою _____ Зацікавленій стороні – 3 у терміни та з технічними показниками вказаними в умовах цього Договору та Договору на будівництво укладеного із Зацікавленою стороною – 3
- 2.4.2. забезпечити підготовку всіх дозвільних та інших документів, необхідних для будівництва та введення Будинку в експлуатацію.
- 2.4.3. надати Зацікавленій стороні – 1 допомогу у подальшому оформленні права власності на Квартиру.
- 2.4.4. укласти Договір на будівництво із Зацікавленою стороною – 3.

2.5. Обов'язки Зацікавленої сторони – 3:

- 2.5.1. укласти Договір на будівництво із Зацікавленою стороною – 2.
- 2.5.2. на умовах, встановлених Договором на будівництво, забезпечити Зацікавленій стороні – 2 належне фінансування та матеріально-технічні умови для виконання покладених на неї обов'язків за цим Договором.

3. Деталізація об'єкту

- 3.1. Характер будівництва – нове будівництво.
- 3.2. Об'єкт будівництва, у якому безпосередньо зацікавлена Зацікавлена сторона – 1: Квартира в малоповерховому багатоквартирному житловому будинку з адресою: _____.
- 3.3. Попередній ескіз зовнішнього вигляду будинку та поверхового плану міститься в Додатку №1 до цього Договору.
- 3.4. Квартира буде розташована у будинку, який буде збудований на земельній ділянці вказаній у п. 1.3. цього Договору
- 3.5. Основні параметри Квартири (техніко-економічні показники): Розташування квартири – Квартира № __, __-й під'їзд, __-й поверх, кількість кімнат – __ (текстом), орієнтовна загальна площа Квартири __ кв.м. (житлова кімната __ кв.м., кухня __ кв.м., лоджія __ кв.м., санвузол __ кв.м., коридор __ кв.м.). (точні розміри Квартири визначаються результатами обміру Бюро технічної інвентаризації).
- 3.6. Під терміном Квартира Сторони розуміють виключно ізольоване житлове приміщення, що включає *житлову кімнату, кухню, санвузол, коридор, згідно п. 3.5.*
- 3.7. Базова комплектація Квартири зазначена в Додатку № 2 до цього Договору.

4. Строки будівництва

- 4.1. Строки будівництва, встановлені в Додатку № 3 до цього Договору.
- 4.2. Зацікавлена сторона – 3 протягом 5-ти банківських днів з дня отримання грошових коштів (пайового внеску) від Зацікавленої сторони – 1, перераховує їх на розрахунковий рахунок Зацікавленої сторони – 2.
- 4.3. Зацікавлена сторона – 2, приступає до виконання своїх обов'язків, виключно після надходження на її розрахунковий рахунок грошових коштів, зазначених у п. 4.2. цього Договору.
- 4.4. Зацікавлені сторони – 2, 3 мають право виконати свої обов'язки за цим Договором достроково.
- 4.5. Строки будівництва можуть змінюватися, про що мають бути укладені відповідні додаткові угоди.

5. Договірна сума

..... Зацікавлена сторона – 1 Зацікавлена сторона – 2 Зацікавлена сторона – 3 2

ЖБК

- 5.1. Договірна сума – це сума грошових коштів, яку має сплатити Зацікавлена сторона – 1 за будівництво та введення в експлуатацію Квартури. Оплата виконується Зацікавленою стороною – 1 шляхом перерахування грошових коштів (пайового внеску) на розрахунковий рахунок Зацікавленої сторони – 3 на підставі рахунків-фактур в порядку передбаченому даним Договором.
- 5.2. Договірна сума складає _____ (текстом) грн. Податок доданої вартості Зацікавленою стороною – 1 не сплачується. Порядок оплати Договірної суми визначено в Додатку №3 до цього Договору.
- 5.3. У разі необхідності надання додаткових робіт/послуг, розмір Договірної суми може змінюватися, про що має бути укладена відповідна додаткова угода.

6. Ризики знищення або пошкодження Квартури

- 6.1. Ризики пошкодження або знищення Квартури переходять до Зацікавленої сторони – 1 та Зацікавленої сторони – 3 з моменту підписання Актів приймання-передачі Квартури та будинку, в якому розташована Квартура.
- 6.2. До підписання вказаних у п. 6.1 Актів приймання-передачі Зацікавленою стороною – 1 та Зацікавленою стороною – 3 ризики пошкодження або знищення Квартури несе Зацікавлена сторона – 2, яка повинна вжити усі можливі заходи для їх відвернення.
- 6.3. Забезпечити усунення ушкоджень Квартури, які виникли до підписання Актів приймання-передачі вказаних у п. 6.1 має Зацікавлена сторона – 2. При цьому між Зацікавленими сторонами – 1, 2 та 3 складається акт, в якому фіксується характер ушкоджень та узгоджуються строки усунення ушкоджень.

7. Забезпечення робіт (будівництва Квартури) проектною документацією

- 7.1. Забезпечення передачі проектної документації безпосередньому виконавцю будівельних робіт (Підряднику) покладається на Зацікавлену сторону – 2.
- 7.2. Проектна документація щодо Квартури має бути погоджена Зацікавленою стороною – 1.

8. Порядок здійснення Зацікавленою стороною – 1 контролю за якістю робіт і матеріалів

- 8.1. Зацікавлена сторона – 1 має право здійснювати контроль за якістю робіт, матеріалів, протягом усього робочого процесу, кожного робочого дня, узгодивши дату та час візиту на об'єкт будівництва із Зацікавленою стороною – 2 не пізніше ніж за два дні до візиту. Зацікавлена сторона – 2 повинна організувати візит в узгоджену дату та час, або запропонувати інші зручні для Зацікавленої сторони – 1 дату та час у найближчі дні.
- 8.2. Доступ на територію будівельного майданчика дозволяється лише у супроводі уповноваженої особи Зацікавленої сторони – 2 та за умови суворого дотримання правил техніки безпеки на об'єкті будівництва.
- 8.3. Будь-які пропозиції та зауваження Зацікавленої-сторони – 1 щодо порушення будівельних норм, неправильності порядку ведення будівельних робіт та використання матеріалів повинні бути вмотивованими. Якщо Зацікавлена сторона – 2 вважає зауваження спірними, вони мають бути підтвердженими відповідними експертними висновками виключно державних органів, що мають на це право. Оплату послуг вказаних органів виконує Сторона, яка на підставі експертного висновку буде визнана неправою.
- 8.4. Зацікавлена сторона – 2 зобов'язана всіма доступними, можливими, наявними, законними способами та засобами забезпечити усунення недоліків у роботах, матеріалах, устаткуванні, виявлених Зацікавленою стороною – 1 чи відповідними державними органами.
- 8.5. Зацікавлена сторона – 2 зобов'язана проінформувати Зацікавлену сторону – 1 про усунення недоліків у випадку, якщо такі мали місце.

9. Приймання-передача Квартيري.

- 9.1. Приймання-передача цілком закінчених будівельних та монтажних робіт в Квартирі здійснюється після введення Будинку в експлуатацію комісією з представників Зацікавлених сторін – 1, 2 та 3 згідно Актів приймання-передачі.
- 9.2. Усунення недоліків у виконаних роботах, які були виявлені в процесі приймання-передачі Квартيري, має забезпечити Зацікавлена сторона – 2. Строки усунення недоліків мають бути узгоджені комісією, що приймає об'єкт будівництва і складається з представників Сторін.
- 9.3. Якщо Зацікавлена сторона – 1 не підписала Акт приймання-передачі Квартيري вказаний в п. 9.1. цього Договору протягом трьох робочих днів з моменту надання їй вказаного документу та Квартيري до приймання Зацікавленою стороною – 2 та не надала письмової мотивованої відмови від підписання Акту, то Квартира вважається прийнятою згідно Акту приймання-передачі, підписаного Зацікавленими сторонами – 2 та 3.

10. Гарантійні строки робіт (експлуатації Квартيري) та порядок усунення недоліків

- 10.1. Відносини Сторін, пов'язані із забезпеченням гарантійних строків щодо якості робіт та усунення виявлених недоліків (дефектів), регламентуються цим Договором та чинним законодавством України.
- 10.2. Зацікавлена сторона – 2 забезпечує досягнення об'єктом будівництва показників, визначених у проектній документації, та можливість гарантійної експлуатації Квартيري відповідно до Договору протягом 10 (десяти) років з моменту прийняття Квартيري Зацікавленою стороною – 1.
- 10.3. Зацікавлена сторона – 2 забезпечує контроль якості робіт та конструкцій відповідно до проектної документації.
- 10.4. У разі виявлення протягом гарантійних строків експлуатації Квартيري недоліків (дефектів) Зацікавлена сторона – 1 протягом 10 календарних днів з моменту їх виявлення має письмово повідомити про це Зацікавлену сторону – 2, запросити її до Квартيري, і забезпечити необхідні умови для складення відповідного Акту в якому будуть зафіксовані порядок і строки усунення виявлених недоліків (дефектів).
- 10.5. Зацікавлена сторона – 2 зобов'язана забезпечити усунення недоліків (дефектів), які були виявлені згідно п. 10.4 цього в порядку та у строки вказані у відповідному Акті.

11. Відповідальність Сторін та порядок врегулювання спорів

- 11.1. Відповідальність Сторін за порушення зобов'язань даного Договору та порядок врегулювання спорів між Сторонами визначаються цим Договором.
- 11.2. Зацікавлена сторона – 2 несе відповідальність за порушення зобов'язань за Договором в наступних розмірах:
 - 11.2.1. за порушення строків виконання будь-якого з етапів будівництва згідно п. 1 Додатку 3 до цього Договору, що сталося в наслідок неналежного виконання цього Договору з боку Зацікавленої сторони – 2, остання сплачує Зацікавленій стороні – 1 пеню в розмірі 0,01% від сплаченої за даний етап суми за кожен робочий день такого порушення;
- 11.3. Зацікавлена сторона – 1 несе відповідальність за порушення зобов'язань за Договором в наступних розмірах:
 - 11.3.1. за несвоєчасну оплату платежів, згідно п. 2 Додатку 3 до цього Договору сплачує Зацікавленій стороні – 2 пеню в розмірі 0,01% від несплаченої суми відповідного етапу будівництва за кожен банківський день порушення.

Код ЄДРПОУ _____
Адреса: _____
Розрахунковий рахунок _____
в банку _____
МФО _____

Код ЄДРПОУ _____
Адреса: _____
Розрахунковий рахунок _____
в банку _____
МФО _____

ЖБК _____

- 11.4. Якщо на момент завершення дії цього Договору Квартира не збудована та не введена в експлуатацію, Зацікавлена сторона – 2 на протязі 10 (десяти) банківських днів має виплатити Зацікавленій стороні – 1 грошову суму у розмірі ринкової вартості квартири, розташованої в районі об'єкту будівництва (Будинку) та за технічними показниками аналогічної Квартири, деталізація якої визначена у п. 3 цього Договору та в Додатку №2 до цього Договору.
- 11.5. Сторони зобов'язуються докладати усіх зусиль для вирішення спорів шляхом переговорів. У разі, якщо Сторони досягти згоди шляхом переговорів не змогли, спори вирішуються в судовому порядку за підсудністю, встановленою чинним законодавством України.

12. Внесення змін у Договір та його розірвання

- 12.1. Чинний Договір може бути змінений, доповнений або розірваний за взаємною згодою Сторін, якщо інше прямо не передбачено цим Договором або законодавством України. Всі зміни та доповнення до цього Договору узгоджуються Сторонами у письмовій формі та оформлюються Додатковими угодами, які стають невід'ємними частинами цього Договору. Зміни у цей Договір набирають чинності з моменту належного оформлення Сторонами відповідної Додаткової угоди до цього Договору, якщо інше не встановлено у самій Додатковій угоді, цьому Договорі або у чинному в Україні законодавстві.
- 12.2. Якщо інше прямо не передбачено цим Договором або чинним в Україні законодавством, цей Договір може бути розірваний тільки за домовленістю Сторін, що оформлюється Додатковою угодою до цього Договору.

13. Термін дії Договору

- 13.1. Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання всіма Сторонами і діє до повного виконання Сторонами обов'язків згідно з Договором, якщо інше не передбачено додатковими угодами Сторін, але в будь-якому випадку до «31» грудня 2012 року.
- 13.2. Закінчення строку Договору не звільняє Сторони від відповідальності за порушення його умов, що відбулися під час його дії.
- 13.3. Цей Договір укладений українською мовою, у трьох автентичних примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному примірнику для кожної Сторони.
- 13.4. Реорганізація однієї з Сторін не є підставою для змін умов Договору або припинення його дії. правонаступник Сторони цього Договору приймає на себе всі права, обов'язки та відповідальність, що передбачені цим Договором та законодавством України.

14. Юридичні адреси, реквізити і підписи сторін

Зацікавлена сторона – 1	Зацікавлена сторона – 2	Зацікавлена сторона – 3
Адреса: _____, Паспорт: серії _____ виданий _____, ПІН _____ _____	Код ЄДРПОУ _____ Адреса: _____ _____ р/р № _____ в банку _____ _____ МФО _____ _____	ЖБК _____ Код ЄДРПОУ _____ Адреса: _____ _____ р/р № _____ в банку _____ _____ МФО _____ _____
	МП _____ Директор	МП _____ Голова