**ДОГОВІР ЩОДО ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА**

### *Місто Івано-Франківськ, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ дві тисячі двадцять третього року*

**ТОВАРСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛІСТЮ «ЄВРОПЕЙСЬКИЙ –ІФ»** код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України 39636187, юридична адреса: Україна, місто Івано-Франківськ, вулиця Незалежності, будинок 11, квартира 7, від імені якої на підставі Статуту діє директор, Печіль Василь Васильович, 1 жовтня 1985 року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків – 3132001153, який зареєстрований за адресою:м. Івано-Франківськ, вул. Вовчинецька 207, кв. 89, надалі по тексту «Сторона-1»з однієї сторони,

та

**ОБСЛУГОВУЮЧИЙ КООПЕРАТИВ «ЖБК  «СІТІ4»**, код платника податків згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України 45351820, юридична адреса: Україна, місто Івано-Франківськ, вулиця Степана Бандери буд 1 офіс 1001 –В, від імені якої на підставі Статуту та протоколу загальних зборів засновників № 01 серпня 2023 року діє Голова Правління Кооперативу Гасій Миколи Богдановича, 24 серпня 1988 року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків 3237802532, який зареєстрований за адресою: м. Івано-Франківськ, вул. Івасюка 32 кв. 125, надалі по тексту **«Сторона-2»,**з другої сторони, разом іменовані «Сторони», а кожен окремо — «Сторона», діючи добровільно, розуміючи значення своїх дій, попередньо ознайомлені з  законодавством, що регулюють укладений між нами правочин, який іменується Договір, виходячи із положень Статуту Кооперативу, а також неможливістю ТОВ «Європейський-ІФ»  продовжувати будівництво багатоквартирного житлового будинку з приміщеннями громадського призначення надалі “Об’єкт будівництва” за проектною адресою: м. Івано-Франківськ,  вул. Симоненка, 11а, уклали даний Договір щодо організації та фінансування завершення будівництва ( надалі – Договір) про наступне:

**ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ**

Сторони домовились про те, що наведені нижче терміни мають наступне Значення:

**«Договір**» — цей договір, а також всі додатки та додаткові угоди до нього, які є його невід'ємною частиною.

**«Об'єкт»** – це об’єкт нерухомого майна розташований на земельній ділянці (житлові будинки, будівлі, споруди тощо), будівництво якого буде здійснюватися у відповідності до умов цього Договору та згідно з проектною документацією. Загальна кількість, площа Об’єкта буде визначена Проектною документацією. Розмір фактичної площі в Об'єкті буде визначений на підставі обмірів експертів органів технічної інвентаризації. Найменування об’єкту будівництва: «багатоквартирний житловий будинок (№2 та №3 по генплану) з приміщеннями громадського призначення; адреса будівництва: Івано-Франківська область, Івано-Франківський район, м. Івано-Франківськ,  вул. Симоненка, 11а

**«Земельна ділянка»** - частина земної поверхні (територія), що знаходиться в межах земельної ділянки загальною площею 0,5451 га., що розташована в Івано-Франківська область, Івано-Франківський район, м. Івано-Франківськ,  вул. Симоненка, 11а, кадастровий номер **2610190501:09:004:0197**, що перебуває у користуванні Сторона-1 будівництва.

Цільове призначення земельної ділянки на день укладення договору: для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови.

**«Завершення будівництва»** - комплекс будівельно-монтажних робіт по безпосередньому завершенню спорудження Об’єкта (нове будівництво) відповідно до Проектної (проектно-кошторисної) документації та підключення Об’єкту до всіх необхідних комунальних мереж і комунікацій та введення Об’єкта в експлуатацію.

**«Будівельний майданчик**» - це територія Земельної ділянки, щодо якої у встановленому законодавством порядку оформлено всі дозволи та погодження, необхідні для проведення завершення будівництва Об'єкта.

**«Площа Об’єкта»** - площа всіх основних та допоміжних приміщень в Об’єкті згідно з Проектною документацією та даними технічної інвентаризації Об’єкта.

**«Проектна документація»** – затверджена відповідно до законодавства документація для будівництва Об'єкта, що складається з креслень, графічних і текстових матеріалів, інженерних розрахунків, які визначають містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні та технологічні вирішення, показники Об'єкта та яка відповідає вимогам державних стандартів, будівельних норм і правил.

**«Замовник будівництва» (далі –Замовник будівництва)** - юридична особа, якій праві користування належить Земельна ділянка/частина земельної ділянки та яка має намір щодо будівельних робіт на такій Земельній ділянці/частині земельної ділянкита отримала дозвіл на виконання будівельних робіт

**«Замовник будівництва» (далі –Замовник будівництва)** - юридична особа, яка має право користування Земельною ділянкою або частиною земельної ділянки та яка має намір щодо будівельних робіт на такій Земельній ділянці/частині земельної ділянкита отримала дозвіл на виконання будівельних робіт

**1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**

1.1. Предметом цього Договору є права та зобов’язання Сторін щодо порядку організації та фінансування будівництва Об’єкта Стороною-2 на Земельній ділянці з метою отримання кожною із Сторін своєї частки в збудованому Об’єкті та/або іншого нерухомого майна в порядку та на умовах, визначених у Договорі.

1.2. Показник загальної площі Об’єкта, показник загальної площі нерухомого майна Об’єкта та інші техніко-економічні показники Об’єкта встановлюються у Проектній документації та обов’язково уточняються після закінчення будівництва за даними технічної документації.

1.3. За цим Договором:

- Сторона-1 делегує Стороні-2 частину функцій Замовника Будівництва Об’єкта щодо проведення дій, спрямованих на розробку, за необхідності, містобудівної документації на Земельну ділянку, розробки Проектної документації, та Будівництва Об’єкта та інших функцій, передбачених даним Договором, крім права користування Земельною ділянкою, повноважень Сторона-1 будівництва щодо набуття на своє ім’я прав на виконання підготовчих та будівельних робіт, прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів, з метою отримання Сторонами у власність завершеного будівництва Об’єкту в частках, визначених даним Договором та/або іншого майна в порядку та на умовах, визначених у Договорі;

- Сторона-2 приймає на себе на час проектування та Будівництва Об’єкта виконання функцій Замовника, окрім тих, що відповідно до умов даного Договору покладено на Сторону-1, та зобов’язується на свій ризик за власний рахунок здійснити організацію та фінансування будівництва Об’єкта, в цілому на Земельній ділянці відповідно до Проектної документації. У разі залучення коштів фізичних та юридичних осіб Сторона-2 діє виключно від свого імені та приймає на себе всі ризики невиконання або неналежного виконання зобов’язань перед такими особами.

1.4. Техніко-економічні показники Об’єкта (площа, архітектурні та технічні характеристики, склад інженерних мереж тощо) визначаються на підставі Проектної документації, погодженої Стороною-2 у встановленому порядку з компетентними органами.

1.5. Об’єкт завершеного будівництва повинен відповідати Проектній документації, затвердженій Сторонами та погодженій у встановленому порядку.

1.6. Початок будівельних робіт на Об’єкті виникає із моменту отримання права на виконання будівельних робіт.

1.6. Початок будівельних робіт на Об’єкті виникає із моменту підписання даного договору.

1.7. Орієнтовна кінцева дата закінчення будівельних робіт та введення в експлуатацію об’єкта: 2026 рік.

1.8. Фінансування будівництва Об’єкта здійснюється Стороною-2 за власний рахунок або за рахунок залучених від фізичних та/або юридичних осіб коштів.

1.9. Сторони погодились та стверджують, що цей Договір не є підставою для виникнення між Сторонами відносин, предметом яких є спільна діяльність.

**2. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН**

**2.1. Сторона-1 здійснює повноваження на виконання функцій Замовника Будівництва Об'єкта в частині, що передбачена даним Договором, а саме:**

2.1.1. здійснює функції землекористувача Земельної ділянки в порядку, встановленому чинним законодавством;

2.1.2. передає Стороні-2 протягом 10 (десяти) календарних днів з дати отримання дозвільних документів, необхідних для початку підготовчих робіт по Будівництву Об'єкта, Будівельний майданчик, про що Сторонами підписується відповідний Акт приймання-передачі;

2.1.3. протягом 3 (трьох) календарних днів з моменту отримання відповідного звернення підписує та надає Стороні-2 документи, необхідні для виконання даного Договору (в тому числі необхідні листи, звернення, довіреності тощо);

2.1.4. зобов’язується не передавати Земельну ділянку чи майнові права щодо неї у заставу, іпотеку та/або встановлювати щодо неї будь-які інші обмеження на користь третіх осіб;

2.1.5. зобов’язується сприяти отриманню погоджень та дозволів від відповідних державних органів та організацій, що є необхідними для Будівництва Об'єкта згідно з законодавством;

2.1.6. зобов’язується сприяти Стороні-2 в усіх діях, пов’язаних із Будівництвом Об’єкту та введенням його в експлуатацію;

2.1.7. зобов’язується протягом 10 (десяти) робочих днів з дня укладення цього Договору передати Стороні-2 засвідчені містобудівні умови та обмеження, технічні умови відповідних інженерних підприємств та служб, засвідчені копії правовстановлюючих документів на Земельну ділянку;

2.1.8. зобов'язується отримати сертифікат або будь-який інший документ, що засвідчує відповідність закінченого будівництвом Об'єкта (окремих частин, секцій) Проектній документації та підтверджує його готовність до експлуатації;

2.1.9. зобов'язується після завершення Будівництва об'єкта здійснити дії, віднесені законодавством до функцій Замовника будівництва щодо прийняття об'єкта в експлуатацію;

2.1.10. забезпечує в межах своєї компетенції Стороні-2 та/або особам, що нею залучені для виконання договору, вільний, безперервний та безперешкодний доступ до Будівельного майданчика протягом всього періоду Будівництва Об'єкта;

2.1.11. Сторона-1 не вправі самостійно (без погодження із Стороною-2) діяти щодо Будівництва Об’єкта крім випадків, визначених у Договорі;

2.1.12. не має права переуступати свої права та обов'язки за цим Договором, а також вчиняти будь-які дії чи угоди щодо Об'єкту без письмової згоди Сторони-2;

2.1.13. не вчиняє дії, прямо не передбачені цим Договором, які будь-яким чином стосуються Будівництва Об'єкта та наслідком яких є здійснення Стороною-2 будь-яких платежів (компенсацій), без попереднього письмового погодження з Стороною-2;

2.1.15. у межах компетенції сприяє Стороні-2 в усіх діях, пов’язаних з розробкою/коригуванням Проектної документації та Будівництвом Об’єкту;

2.1.16. вправі отримувати інформацію про діяльність Сторони-2 щодо виконання останнім своїх зобов’язань за цим Договором.

2.1.17. всі права (майнові, не майнові) Сторони-1 на частину Об’єкта, які будуть отримані нею відповідно до Розділу 5 даного Договору, не можуть бути привласнені, відчужені або передані Стороною-2, фінансовою установою або будь-якими іншими юридичними чи фізичними особами на користь будь-яких третіх осіб;

2.2. Цим Договором Сторона-1 передає, а Сторона-2 приймає частину повноважень на виконання функцій Замовника проєктування та Замовника Будівництва Об'єкта, які визначені законодавством, а саме: Сторона-2 в повному обсязі здійснює всі функції Замовника Будівництва Об’єкту, крім тих, що цим договором покладено на Сторону-1. Сторона-2 має право виконувати функції Замовника від свого імені на підставі цього Договору, навіть якщо такі не згадані в тексті Договору, але виходячи із норм чинного законодавства можуть виконуватись Стороною-2. Так зокрема, але не виключно, Сторона-2 зобов’язана забезпечити:

2.2.1. розробку геодезичної та геологічної основи для будівництва;

2.2.2. фінансування робіт з розробки містобудівної документації;

2.2.3. розробку завдання на проектування щодо будівництва Об’єкту;

2.2.4. підготовку проектів документів, необхідних для отримання вихідних даних, дозвільних документів щодо Будівництва Об'єкта тощо;

2.2.5. отримання вихідних даних для проектування, включаючи містобудівні умови та обмеження, технічні умови, а також за потреби внесення змін;

2.2.6. розробку та погодження Проектної (проектно-кошторисної) документації відповідно до вимог законодавства з компетентними органами, у разі потреби внесення та погодження будь-яких коригувань Проектної документації. При цьому, Сторона-2 самостійно визначає проектні організації, укладає з ними договори та здійснює оплату їх послуг; в межах компетенції забезпечує отримання погоджень та дозволів від відповідних державних органів (організацій) та позитивних експертних висновків, що є необхідними для Будівництва Об'єкта згідно із законодавством;

2.2.7. організацію та фінансування в повному обсязі Будівництва Об'єкта та всіх інших витрат, пов’язаних з Будівництвом Об’єкта та введенням його в експлуатацію; укладення від свого імені договору генерального підряду на Будівництво Об'єкта

2.2.8 розкриття інформації про Об’єкт відповідно до положень законодавства;

2.2.9. передачу генеральному підряднику Будівельного майданчику для здійснення будівництва Об’єкта та прийняття його після завершення будівництва Об’єкту за актом приймання-передачі;

2.2.10. здійснення контролю і технічного нагляду за будівництвом, відповідністю обсягу, вартості та якості виконуваних робіт проектам та кошторисним розрахункам, будівельним нормам та правилам на виконання й приймання цих робіт, а також забезпечення здійснення проектними організаціями авторського нагляду, укладання відповідних договорів на здійснення технічного та авторського нагляду за будівництвом Об’єкта;

2.2.11. укладання договорів на проектування, прокладання та підключення Об’єкта до мереж електро-, газо-, водопостачання та каналізації, водовідведення, телекомунікаційного та іншого зв’язку;

2.2.12. укладання договорів на приєднання Об'єкта до необхідних мереж електро-, газо-, водопостачання та каналізації, телекомунікаційного та іншого зв’язку і договорів про отримання відповідних послуг електро-, газо-, водопостачання та водовідведення, телекомунікаційного та іншого зв’язку щодо Об’єкта, погодження прокладання відповідних трас для вказаних мереж;

2.2.13. подачу та отримання всіх необхідних документів стосовно Об’єкту будівництва в уповноваженого на це органу державної влади та/або органу місцевого самоврядування;

2.2.14. своєчасне відкриття, отримання та подовження у відповідних службах та інстанціях державних органах нагляду дозвільних документів, необхідних для виконання будівельних та інших, пов'язаних з Будівництвом Об'єкта робіт у відповідності з проектом організації Будівництва Об'єкта тощо;

2.2.15. замовлення, постачання, приймання, контроль якості, оплату розвантажування, складування та подачу на Будівельний майданчик будівельних матеріалів, виробів і конструкцій, будівельної техніки;

2.2.16. безпечні умови праці згідно з вимогами законодавства та дотримання на Будівельному майданчику вимог законодавства з охорони праці, в тому числі правил пожежної безпеки, правил техніки безпеки та санітарно-гігієнічних норм;

2.2.19. передачу у комунальну власність територіальної громади м. Івано-Франківська зовнішньо-будинкових інженерних мереж водопостачання, каналізації і водовідведення до вузлу вводу в Об'єкт;

2.2.20. без отримання окремої довіреності, представлення інтересів Сторони-1 у відносинах щодо передачі новозбудованих електромереж, які будуть побудовані для обслуговування Об'єкту Будівництва, з правом підписання всіх необхідних для цього документів (актів передачі-приймання, договорів, заяв, довідок та ін.);

2.2.21. без отримання окремої довіреності, представлення інтересів Сторони-1 у відносинах з іншими уповноваженими комунальними підприємствами, установами, організаціями Івано-Франківської територіальної громади при передачі новозбудованих інженерних мереж у комунальну власність, які будуть побудовані для обслуговування Об'єкту Будівництва, а саме для передачі мереж водопостачання, каналізування, зокрема, оформлення всіх необхідних документів;

2.2.22. підготовку виконавчої та іншої документації для прийняття закінченого Будівництвом Об'єкта в експлуатацію;

2.2.23. присвоєння поштової адреси Об'єкту Будівництва або його частинам;

2.2.24. передачу Об'єкта на баланс експлуатаційним організаціям до моменту залучення (обрання) експлуатуючої організації (управителя) власниками окремих об'єктів інвестування квартир (апартаментів), нежитлових приміщень, тощо в Об'єкті відповідно до норм чинного законодавства України;

2.2.25. сприяння Стороні-1 у разі виникнення у останнього ускладнень у виконанні покладених на нього прав та зобов’язань цим Договором, за наявності письмового звернення Сторони-1;

2.3. Сторони зобов’язані**:**

2.3.1. підписати Протокол розподілу площ (майбутніх об’єктів нерухомості) в Об'єкті нерухомого майна в розмірах та порядку визначених Розділом 5 цього Договору

2.3.2. забезпечити дотримання строків Будівництва Об'єкта.

2.4.Сторона-2 **має право здійснювати від свого імені наступні дії:**

2.4.1. проводити переговори, влаштовувати тендери, самостійно обирати організації, що виконуватимуть роботи (надаватимуть послуги) з проектування та експертизи Проектної документації, Будівництва Об'єкта, постачання матеріалів та обладнання для Будівництва Об'єкта і укладати з ними договори і визначати за цими договорами порядок, обсяги та строки фінансування робіт/послуг/постачання і порядок, обсяги та строки їх виконання, проводити розрахунки з контрагентами та приймати результати виконання цих договорів;

2.4.2. укладати з третіми особами договори, угоди, контракти для реалізації цього Договору, в тому числі із проектними, експертними та підрядними організаціями на виконання будівельно-монтажних та пусконалагоджувальних робіт, включаючи залучення до участі у реалізації Договору третіх осіб, підписання актів виконаних робіт (ф. КБ-2в) та довідок про вартість виконаних робіт (ф. КБ-3) та розрахунки з такими організаціями;

2.4.3. в окремих випадках у разі неможливості Сторони-2 діяти від свого імені при виконанні делегованих функцій, діяти від Сторони-1 на підставі виданої останньою довіреності, що надається Стороною-1 протягом 3 (трьох) календарних днів з дня отримання відповідного запиту Сторони-2;

2.5. Згідно з цим Договором Сторона-1 передає, а Сторона-2 отримує виключне право на виконання відповідної частини повноважень на виконання функцій Замовника проектування та Замовника Будівництва Об'єкта, передбачених пп. 2.2.1.-2.2.25, в тому числі здійснення (забезпечення) Будівництва Об'єкта на Земельній ділянці та забезпечення фінансування Будівництва Об'єкта, а Сторона-1 в період дії цього Договору зобов'язана утриматися від передачі повноважень на виконання функцій Замовника проектування та Замовника Будівництва Об'єкта іншим особам.

2.5.1. Стороні-2 надається право: засвідчувати своїм підписом копії документів стосовно передачі електромереж, інженерних мереж; одержувати довідки, акти передачі-приймання, договори, витяги, проекти, листи, роз'яснення, що стосуються передачі інженерних мереж у комунальну власність, підписувати та подавати від імені Сторони-1 акти передачі-приймання, заяви, договори, додатки, пояснення, довідки та підписувати будь-які інші документи, в том числі, але не виключно, щодо здійснення повноважень, передбачених пп. 2.2.1.-2.2.25. цього Договору.

2.6. Сторона-2, здійснюючи повноваження на виконання функцій Замовника проектування та Замовника Будівництва, діє від свого імені, чинить в межах Договору усі необхідні юридичні та практичні дії, укладає на власний розсуд будь-які правочини необхідні для реалізації Договору, на власний розсуд; залучає третіх осіб для реалізації Договору та несе за них повну відповідальність відповідно до чинного законодавства. Сторона-2 має право без додаткових дозволів чи погоджень Сторони-1 підписувати всі необхідні документи, в тому числі договори, угоди тощо, які дають право на залучення коштів. Також, Сторона-2 має право вчиняти всі дії, необхідні для залучення фінансових ресурсів інвесторів відповідно до Законодавства України, а також виконувати всі інші дії, направлені на залучення коштів інвесторів у будівництво будь-яким із способів не забороненим чинним законодавством України. В окремих випадках, у разі неможливості Стороні-2 діяти від свого імені (при оформленні дозвільної документації, у взаємовідносинах з державними органами тощо), Сторона-2 діє від імені Сторони-1 на підставі виданої довіреності. Крім випадків, визначених в Договорі, Сторона-1 не вправі самостійно (від свого імені без погодження із Стороною-2) діяти щодо Будівництва Об’єкта.

2.7. Сторона-2 має право достроково виконати власні зобов'язання, передбачені Договором в порядку та на умовах, що визначатимуться за згодою Сторін.

2.8.Склад та зміст Проектної документації визначається відповідно до вимог законодавства. Якщо в ході Проектування буде передбачена черговість розробки Проектної документації щодо розділів та/або складових частин Об'єкта, Сторона-2 погоджує такі частини Проектної документації по мірі їх виготовлення.

2.9. До завершення Будівництва Об'єкта всі права на результати будь-яких дій, виконаних за цим Договором та профінансованих Стороною-2 (Проектна документація, матеріали та обладнання для Будівництва Об'єкта, Об'єкт у спорудженій частині), належать Стороні-2.

2.10. Відповідність результатів виконаних робіт по Будівництву Об'єкта Проектній документації підтверджуються актом готовності Об'єкта та сертифікатом відповідності, що оформляються відповідно до законодавства.

2.11. Сторони зобов'язані визначити свої представників, відповідальних за узгодження та вирішення питань, пов'язаних з виконанням даного Договору.

**3. ЗАВЕРШЕННЯ БУДІВНИЦТВА ОБ’ЄКТА. ПРИЙНЯТТЯ ОБ’ЄКТА В ЕКСПЛУАТАЦІЮ**

3.1. Сторона-1 зобов’язується:

3.1.1. сприяти підключенню Об’єкта до всіх необхідних інженерних комунікацій;

3.1.2. на вимогу Сторони-2 сприяти отриманню Стороною-2 погоджень, дозволів та інших документів, які будуть необхідними для підключення Об’єкта до інженерних комунікацій;

3.1.3. надати Стороні-2 його представникам, генеральному підряднику, підрядникам та іншим особам, за вказівкою Сторони-2, необмежений доступ на Будівельний майданчик Об’єкта протягом всього строку Будівництва Об’єкта, а також після прийняття Об’єкта в експлуатацію – на територію, де він розміщений;

3.1.4. забезпечувати підписання і передачу до уповноважених органів повідомлень про зміну даних, заяви про прийняття в експлуатацію завершеного будівництвом Об’єкта, до якої додається акт готовності його до експлуатації, а також інших документів, які можуть бути необхідними в тому числі за допомогою електронних підписів та внесенням даних до електронного кабінету Сторони-1;

3.1.5. в разі необхідності, направляти свого представника для участі в роботі по опрацюванню та узгодженню Проектно-кошторисної документації;

3.2. Сторона-2 зобов’язується:

3.2.1. надати Стороні-1 один екземпляр проектно-кошторисної документації на будівництво Об’єкту, розробленої на підставі договору, укладеного Стороною-2 на виконання функцій Замовника будівництва Об’єкта

3.2.2. надавати Стороні-1 документи, необхідні йому для введення Об’єкта в експлуатацію;

3.2.4. здійснювати інвестування і фінансування будівництва Об'єкта в повному обсязі та вкладати організаційні, представницькі, методичні та інші ресурси в будівництво Об’єкта на підставі цього Договору;

3.2.5. здійснювати фінансування технічного та авторського нагляду за будівництвом Об’єкта.

3.3. Сторона-1 має право:

3.3.1. вимагати від Сторони-2 належного виконання переданих йому повноважень Сторона-1а проектування та будівництва Об’єкта;

3.3.2. вимагати від Сторони-2 надання повної та достовірної інформації щодо виконання частини делегованих функцій Замовника будівництва Об’єкта;

3.3.3. отримати у власність свою частку в Об’єкті, визначену відповідно до п. 5.1. Договору;.

До завершення будівництва Об’єкта Сторона-1 має право власності на свою частку в Об’єкті, визначену в п. 5.1. Договору.

3.4. Сторона-2 має право:

3.4.1. отримати у власність свою частку в Об’єкті, визначену відповідно до п. 5.1. Договору. До завершення будівництва Об’єкта Сторона-2 має право власності на свою частку в Об’єкті, визначену в п. 5.1. Договору.

3.5. Сторони здійснюють реєстрацію своїх речових прав на свою частку у встановленому законом порядку.

**4. ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА**

4.1. Сторона-2 здійснює у повному обсязі фінансування розробки Проектної документації та Будівництва Об'єкта та всі інші витрати, пов'язані з введення його в експлуатацію.

4.2. Орієнтовна вартість Будівництва Об'єкта буде визначена на підставі Проектної документації. Вартість Будівництва Об'єкта є динамічною, визначається поетапно згідно з Правилами визначення вартості будівництва (ДБН Д.1.1-1-2013) та виходячи з Проектної документації та договірних цін. Оскільки фінансування Будівництва Об'єкта в повному обсязі є обов'язком Сторони-2, остання вправі змінювати вартість Будівництва Об'єкта. Остаточна вартість Будівництва Об'єкта буде визначена протягом 30 (тридцяти) календарних днів після завершення Будівництва Об’єкта.

4.3. Обсяг фінансування Будівництва Об'єкта визначається згідно з даним Договором та на підставі розробленої та погодженої Проектної документації на Будівництво Об'єкта, іншої документації, відповідно до якої визначаються витрати, необхідні для Будівництва Об'єкта.

4.3.1. При цьому до витрат Сторони-2 по реалізації Договору належать:

- витрати на розробку Проектної (проектно-кошторисної) документації Об’єкту;

- витрати на Будівництво Об'єкту;

- витрати на відрахування та платежі, передбачені законодавством щодо Об’єкта;

- витрати по сплаті комунальних послуг, таких як водопостачання, електроенергія, каналізація, газопостачання, вивіз сміття, прибирання території, витрати з компенсації плати за землю Сторона-1у та інших, які можуть бути необхідними під час Будівництва Об'єкта;

- витрати на забезпечення техніки безпеки та охорону Будівельного майданчику і Об'єкта;

- витрати, пов'язані зі страхуванням Об'єкта або страхування будь-якої діяльності на Об'єкті, або будь-якої відповідальності, яка випливає з реалізації Договору, у разі їх понесення;

- витрати, пов'язані з виплатою заробітної плати персоналу, що забезпечує реалізацію Договору;

- будь-які інші витрати, конкретно не вказані вище, але понесені у зв'язку із реалізацією Будівництва Об'єкта.

4.4. Фінансування Будівництва Об'єкта здійснюється Стороною-2 відповідно до укладених Стороною-2 договорів (в т.ч. контрактів, угод, тощо) безпосередньо з виконавцями (проектувальникам, підрядникам, постачальникам тощо) по мірі необхідності, згідно з черговістю реалізації Договору.

4.5. Джерелом фінансування Будівництва Об'єкта є кошти Сторони-2. При цьому Сторона-2 може використовувати як власні кошти, так і кошти, залучені на будь-яких не заборонених законодавством умовах у способи, що не суперечать законодавству, самостійно укладаючи відповідні договори.

**5. ПОРЯДОК РОЗПОДІЛУ ЧАСТОК В ОБ’ЄКТІ БУДІВНИЦТВА. ГАРАНТІЙНА ЧАСТКА.**

5.1. Сторони погодили, що розподіл часток Об’єкту будівництва (в тому числі майбутніх об’єктів нерухомості) між Сторонами за Договором здійснюються в наступному порядку:

5.1.1. Часткою Сторони-1 в Об'єкті є \_\_\_ % від загальною площі Об’єкту, а саме нежитлове приміщення, номер приміщення – \_\_\_\_, загальною площею \_\_\_кв.м.;

5.1.2. Сторона 2 отримує у власність решту всіх площ приміщень в Об'єкті, передбачених проектною документацією, за виключенням частки Сторони 1, яка належать Стороні 1 відповідно до п. 5.1.1. Договору.

5.2.Оформлення Сторонами прав власності на свої частки площ в Об'єкті здійснюється Сторонами за власний рахунок на підставах та у порядку, передбаченому законодавством.

**6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН, ПРИПИНЕННЯ**

**ТА РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ**

6.1. За невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність відповідно до чинного законодавства України та цього Договору.

6.2. Сторона-1 не несе відповідальності за зобов'язаннями Сторони-2, що виникли у зв'язку з виконанням цього Договору.

6.3. Одностороння відмова від цього Договору (одностороннє його розірвання) та/або відмова від виконання окремих зобов'язань по Договору не допускається.

6.4. Цей Договір може бути розірвано за взаємною згодою Сторін у порядку, передбаченому чинним законодавством. У разі неможливості розірвання договору за взаємною згодою Сторін, спір може бути вирішено в судовому порядку згідно з чинним законодавством України.

6.5. У випадку дострокового розірвання цього Договору за ініціативи однієї зі Сторін, вона зобов'язана компенсувати іншій стороні всі фактично документально підтверджені понесені останньою за даним Договором витрати та збитки.

6.6. У разі виникнення зобов'язань Сторони-1 щодо будівництва Об'єкту перед третіми особами, що виникли до укладення цього договору, Сторона-1 самостійно несе повну відповідальність за зазначеними зобов'язаннями.

6.7. Сторона-1 не несе відповідальності перед Стороною-2 у разі зупинення або призупинення будівництва за рішенням уповноважених державних органів відповідно до вимог чинного законодавства України, що вважається комерційним ризиком Сторони-2.

6.8. Сторона-2 несе відповідальність за будь-які майнові та немайнові претензії з боку третіх осіб, що виникли у зв'язку з виконанням нею своїх обов'язків за цим Договором.

6.9. У випадку відмови від виконання умов даного Договору або вчинення дій чи бездіяльності, яка призведе до неможливості виконання даного Договору з вини однієї сторони, винна Сторона зобов'язується компенсувати понесені іншою Стороною, в ході виконання умов даного Договору, витрати.

6.10. Всі спори та розбіжності, що виникають між Сторонами в процесі виконання цього Договору, або в зв'язку з ним, вирішуються шляхом переговорів. У випадку неможливості вирішення спору шляхом переговорів. Після таких переговорів кожна із Сторін вправі передати такий спір до суду України за відповідною підсудністю спору згідно з матеріальним та процесуальним правом України.

**7. ОБСТАВИНИ НЕПЕРЕБОРНОЇ СИЛИ**

**(ФОРС-МАЖОРНІ ОБСТАВИНИ)**

7.1. Сторона звільняється від відповідальності за порушення зобов'язань за цим Договором, якщо вони виникли не з її вини або зумовлені обставинами непереборної сили (в розумінні положень Закону України «Про торгово-промислові палати України»), що перешкоджають належному виконанню цього Договору.

7.2. Сторона, яка не має можливості виконувати свої зобов'язання через обставини непереборної сили, повинна повідомити про це іншу сторону протягом 5 (п'яти) календарних днів з дня їх появи, підтверджуючи це відповідними документами. Несвоєчасність або відсутність повідомлення позбавляє цю сторону права посилатись на такі обставини як підставу неможливості виконувати зобов'язання за Договором.

7.3. Строк виконання зобов'язань за договором продовжується на строк дії обставин непоборної сили або усунення їх наслідків.

7.4. У разі, якщо строк дії обставин непереборної сили перевищує 6 (шість) місяців, це може бути підставою для розірвання Договору з ініціативи будь-якої Сторони,

7.5. Дія форс-мажорних обставин повинна бути підтверджена сертифікатом Торгово-промислової палати України або іншого компетентного органу.

7.6. Сторони укладають даний Договір під час дії військового стану та його дію не вважають такою, що впливає на виконання ними зобов’язань за ним.

**8. ОСОБЛИВІ УМОВИ**

8.1. Після укладення даного Договору Сторона-1 не має права:

- передавати свої права та обов'язки за Договором третім особам без попередньої письмової згоди Сторони-2;

- передавати свої функції Сторона-1по Будівництву Об'єкта третім особам;

8.2. Сторони стверджують, що при реалізації даного Договору право на Земельну ділянку залишається за Стороною-1, Земельна ділянка не є вкладом Сторони-1 у діяльність по реалізації Договору і укладення даного Договору не припиняє права Сторони-1 на Земельну ділянку, що може бути здійснено лише у встановленому законодавством порядку.

8.3. Сторона-1 гарантує, що на момент підписання даного Договору стосовно Земельної ділянки не укладено ніяких угод з будь-якою третьою особою, земельна ділянка не перебуває під жодними обтяженнями, заборонами, в заставі, іпотеці та інших обтяженнях, а також щодо Земельної ділянки немає жодних спорів чи судових справ.

8.4. Сторони стверджують, що цей Договір не є договором про спільну діяльність, Майно (та майнові права), кошти тощо, внесені для реалізації даного Договору, не є об'єднанням вкладів Сторін, не є їх спільною частковою власністю, а залишається у власності Сторони, що їх внесла. При реалізації Договору Сторони зберігають свою юридичну самостійність.

8.5. У разі втрати Стороною-1 права на земельну ділянку Сторона-2, має право отримати дану земельну ділянку в користування в порядку визначеному статтею 120 Земельного Кодексу України та статтею 377 Цивільного кодексу України. У цьому випадку, Сторона-1 зобов’язується компенсувати всі витрати Сторони-2, пов’язані із оформленням права користування земельною ділянкою.

**9. ІНШІ УМОВИ**

9.1. Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання Сторонами та діє до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань за договором.

9.2. Зміни та доповнення до цього Договору будуть вважатися здійсненими належним чином, якщо вони викладені у письмовій формі та підписані уповноваженими представниками Сторін.

9.3. Всі повідомлення за цим Договором будуть вважатися здійсненими належним чином, якщо вони виконані у письмовій формі та надіслані рекомендованими або цінним листом або вручені особисто.

9.4. З усіх питань, які не врегульовані цим Договором, Сторони керуються чинним законодавством України.

9.5. Сторони погоджуються вчиняти такі дії та складати такі документи, які хоч і не передбачені прямо цим Договором, але можуть бути необхідні для досягнення цілей цього Договору, виконання зобов'язань за цим Договором та реалізації прав, передбачених цим Договором.

9.6. У разі, якщо будь-яка умова цього Договору виявиться незаконною або такою, що її неможливо виконати, однак ця обставина не потягне за собою неможливість виконання Договору в цілому інші умови договору зберігають чинність. У цьому разі Сторони прикладуть зусилля добросовісно замінити умову, яка виявилась незаконною, або такою, що її неможливо виконати.

9.7. Жодна зі Сторін не має права передавати свої права за цим Договором третій особі без згоди іншої сторони цього Договору, крім випадків, обумовлених в Договорі.

9.8. Цей Договір складено українською мовою в двох примірниках, кожний з яких має однакову юридичну силу по одному для кожної зі Сторін.

9.9. Будь-яка інформація щодо фінансового стану Сторін та обставин щодо виконання цього Договору є суворо конфіденційною і не підлягає розголошенню Сторонами безпосередньо або опосередковано будь-якій третій особі, за винятком випадків, передбачених чинним законодавством

України.

9.10. Представники Сторін, уповноважені на укладання цього Договору; працівники, уповноважені Сторонами за Договором, погодились, що їх персональні дані, які стали відомі Сторонам у зв'язку з укладанням цього Договору, включаються до баз персональних даних Сторін. Підписуючи даний Договір уповноважені представники Сторін та працівники, які уповноважені Сторонами відповідно до умов договору, дають згоду (дозвіл) на обробку їх персональних даних іншою стороною з метою здійснення господарської діяльності, в тому числі укладання, ведення та виконання договору; ведення претензійно-позовної роботи; забезпечення реалізації податкових відносин та відносин у сфері бухгалтерського обліку і аудиту, обліку та аудиту відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» від 01 червня 2010 року № 2297-VI, а також підтверджують, що з правами, наданими їм вказаним Законом та з порядком надання доступу до персональних даних третім особам, в тому числі органам державної влади та місцевого самоврядування, ознайомлені.

Сторони підтверджують, що вчасно повідомлені про володільця персональних даних, склад та зміст зібраних персональних даних, права такого суб'єкта, визначені цим Законом, мету збору персональних даних та осіб, яким передаються його персональні дані. Сторони забезпечують захист

персональних даних Сторін у відповідності із законодавством про захист персональних даних. Ця згода (дозвіл) чинна протягом строку дії даного Договору.

**10. . РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **СТОРОНА-1:**  **Товариство з обмеженою відповідальністю**  **«ЄВРОПЕЙСЬКИЙ - ІФ»**  **Код ЄДРПОУ 39636187**  **Юридична адреса:**  **м. Івано-Франківськ,**  **вул. Незалежності буд.11, кВ.7**  **р/р №26005924419439**  **в АБ «УКРГАЗБАНК»**  **МФО 320478**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.В.Печіль** | **СТОРОНА-2:**  **Обслуговуючий кооператив**  **«ЖБК Сіті4»**  **Код ЄДРПОУ 45351820**  **Юридична адреса:**  **м. Івано-Франківськ,**  **вул. Бандери Степана, буд. 1 офіс 1001-в**  **р/р  UA 843052990000026001035511522**  **UA84 АТ КБ "ПРИВАТБАНК"**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_M.Б.Гасій** |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |