

ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ДОГОВІР № 21
ЩОДО ПРОВЕДЕННЯ ЗАБУДОВИ 6-ГО МІКРОРАЙОНУ МІСТА
ТЕРНОПОЛЯ

м. Тернопіль

19 березня 2015 року

Виконавчий комітет Тернопільської міської ради (надалі іменується - «Сторона-1»), в особі заступника міського голови **Хімейчука Івана Сергійовича**, що діє на підставі рішення виконавчого комітету від 11.12.2013 року №1321 «Про надання повноважень» та вимог Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», та

Приватне підприємство «Креатор-Буд» (надалі іменується - «Сторона-2»), в особі директора **Гуди Ігоря Богдановича**, що діє на підставі Статуту, та

Комунальне підприємство фірма «Тернопільбудінвестзамовник» (надалі іменується «Сторона-3»), в особі директора **Кришталовського Романа Казимировича**, що діє на підставі Статуту, в подальшому разом іменуються «Сторони», а кожна окремо – «Сторона»,

на підставі протоколу №12 від 13 серпня 2014 р. засідання комісії з вибору інвестора, затвердженого рішенням виконавчого комітету Тернопільської міської ради № 1008 від 22 жовтня 2014 р., керуючись вимогами чинного законодавства, уклали цей інвестиційний договір (надалі – «Договір») про наступне:

1. Термінологія Договору

1.1. **Інвестиції** - сукупність власних, позичкових і залучених майнових та інтелектуальних цінностей, які вкладаються в Об'єкт інвестування з метою досягнення соціального ефекту та отримання прибутку.

1.2. **Інвестор** – особа, суб'єкт господарювання, який приймає рішення про вкладення власних, позичкових або залучених майнових та інтелектуальних цінностей в Об'єкт інвестування в порядку та на умовах передбачених цим Договором.

1.3. **Комплексна забудова території** (збудова 6-го мікрорайону міста Тернополя) – забудова території, яка здійснюється з метою забезпечення реалізації громадських інтересів і спрямовується на попереднє проведення інженерної підготовки, спорудження зовнішніх інженерно-транспортних мереж, об'єктів соціальної сфери, житлових будинків, інших об'єктів будівництва, а також на благоустрій території.

1.4. **Об'єкт інвестування** - житловий район, будівництво якого буде проводитись на земельній ділянці, що вказана у п.1.10. Договору, та складатиметься із групи багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення; навчально-виховного комплексу орієнтовно на 400 місць; стоянки для легкових транспортних засобів; підземного пішохідного переходу з технічним тунелем, а також включатиме роботи по підведенню всіх необхідних комунікацій, облаштуванню відповідного транспортного сполучення (проведення тролейбусної лінії), встановленню

відповідного освітлення, впорядкуванню та благоустрою території шляхом її вимощення бруківкою та озеленення,

1.5. **Об'єкти будівництва** – будинки, будівлі споруди будь-якого призначення, їх комплекси, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури.

1.6. **Об'єкт нерухомості** - приміщення житлового або нежитлового призначення, яке буде розташоване в Об'єкті будівництва.

1.7. **Навчально-виховний комплекс** – це навчальний заклад, що забезпечує реалізацію права громадян на здобуття дошкільної та загальної середньої освіти.

1.8. **Об'єкти комунальної власності** – Об'єкти будівництва, які входять до складу Об'єкту інвестування, а саме: відповідна кількість Об'єктів нерухомості (квартир), яка відповідає 2 400,00 м.кв. загальної площі житлових приміщень у новозбудованих багатоквартирних житлових будинках Об'єкту інвестування; приміщення навчально-виховного комплексу орієнтовно на 400 місць; об'єкти інженерно-транспортних мереж – підземний пішохідний перехід з технічним тунелем; відповідні комунікації та освітлення; тролейбусна лінія (елементи транспортного сполучення), які після завершення будівництва та введення об'єктів в експлуатацію становлять комунальну власність міста Тернополя та підлягають державній реєстрації в уповноваженому органі реєстраційної служби Міністерства юстиції України чи іншому органі у відповідності до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших законодавчих актів України.

1.9. **Введення Об'єкту в експлуатацію** – весь комплекс заходів і дій, спрямований на отримання Сторонами актів готовності (декларацій про готовність) Об'єктів будівництва, які входять до складу Об'єкту інвестування, до експлуатації в органі державного архітектурно-будівельного контролю, що засвідчують відповідність закінченого будівництвом кожного Об'єкту будівництва проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельним нормам і правилам та підтверджують його придатність до експлуатації.

1.10. **Земельна ділянка** - ділянка, на якій буде здійснюватись будівництво, та яка відповідно до Витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію прав та їх обтяжень від 16.08.2014 р., індексний номер витягу 25680559, знаходиться у місті Тернополі по вул. 15 квітня / Підволочиське шосе, та перебуває у постійному користування Сторони -3.

Технічні характеристики земельної ділянки до будівництва:

а) загальна площа: **7,6298 га;**

б) кадастровий номер: **6110100000:06:004:0037.**

1.11. Початок та закінчення всіх видів робіт, передбачених Договором, становить не більше 60 календарних місяців з моменту отримання Сторонами

дозвільної документації, а саме містобудівних умов та обмежень, на будівництво Об'єкта інвестування.

1.12. **Проектно-кошторисна документація** – затверджені у встановленому порядку текстові та графічні матеріали, якими визначено будівельні, архітектурні, об'ємно-планувальні, конструктивні, інженерно-технічні, технологічні та економічні рішення.

1.13. **Соціальний ефект інвестиційного проекту** – економіко-правова категорія, яка сприяє створенню ефективного соціально-економічного середовища (покращення загальної інфраструктури міста, удосконалення інженерно-транспортних мереж, благоустрою території, додаткові надходження до місцевого бюджету тощо.)

1.14. Визначення інших понять, що зустрічаються у цьому Договорі, ідентичні визначенням, що передбачені чинним законодавством України.

1.15. Сторони заявляють, що вони створені і законно існують відповідно до законодавства України, мають всі повноваження для укладення цього Договору і виконання всіх передбачених ним дій та обов'язків, підписання всіх документів, що впливають із цього Договору, без будь-яких додаткових схвалень і узгоджень, і що особи, які підписали цей Договір від імені Сторін, мають на це відповідні повноваження, і для них не потрібно будь-яких додаткових дозволів, схвалень і погоджень на його підписання.

1.16. Сторони гарантують, що:

- вони мають всі необхідні повноваження на укладення та виконання умов цього Договору і укладанням цього Договору не порушують положення будь-якого нормативного акта;
- укладання цього Договору не порушує прав будь-яких третіх осіб, що засновані на договірних зобов'язаннях та відповідно до положень чинного законодавства;
- вони не мають зобов'язань перед третіми особами щодо Об'єкта інвестування, земельної ділянки на якій планується будівництво Об'єкту інвестування і відсутні будь-які претензії третіх осіб, що засновані на попередніх та позадоговірних зобов'язаннях, які можуть негативно вплинути або унеможливити виконання Сторонами умов цього Договору;
- відсутні будь-які обмеження щодо майна та майнових прав, які будуть передані Сторонами одна одній при виконанні умов цього Договору.

2. Предмет договору

2.1. Предметом цього Договору є проведення Сторонами на підставі рішення виконавчого комітету Тернопільської міської ради №1008 від 22.10.2014 року «Про затвердження результатів конкурсу та/або про будівництво, реконструкцію, реставрацію об'єкта тощо, об'єктів незавершеного будівництва та інженерно-транспортної інфраструктури» комплексної забудови території 6-го мікрорайону міста Тернополя шляхом будівництва Стороною -2 за сприянням Сторони – 1 та Сторони – 3 в межах повноважень Сторін, власними та/або залученими силами та засобами, Об'єкта інвестування - житлового району, будівництво якого буде проводитись на земельній ділянці, що вказана у п.1.10. Договору, та складатиметься із групи багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення;

будівництва навчально-виховного комплексу орієнтовно на 400 місць; влаштування стоянки для легкових транспортних засобів та підземного пішохідного переходу з технічним тунелем, на умовах і в порядку, передбаченими цим Договором з одночасним проведенням робіт з підведення всіх необхідних комунікацій, облаштування відповідного транспортного сполучення (проведення тролейбусної лінії), встановлення освітлення, впорядкування та благоустрій територій шляхом її вимощення бруківкою та озеленення.

3. Права та обов'язки Сторін

3.1. Права Сторони-1:

- вимагати від Сторони-2 та Сторони-3 забезпечення та організацію виконання робіт у визначений Договором термін та належним чином;
- вимагати від Сторони – 2 та Сторони – 3 вжиття всіх необхідних дій для державної реєстрації за Тернопільською міською радою Об'єктів комунальної власності, що зазначені у п.1.8. Договору, у визначеному законом порядку;
- вимагати доступу уповноваженого представника Сторони-1 до будівельного майданчику з метою перевірки стану виконання будівельних робіт.

3.2. Обов'язки Сторони-1:

- не вчиняти будь-яких діянь (дії чи бездіяльності), що мають своїм прямим чи опосередкованим наслідком розірвання даного Договору;
- не приймати без попереднього погодження зі Стороною 2 будь-яких рішень стосовно внесення змін до умов Договору;
- не укладати договори про реалізацію площ Об'єкту інвестування в користь третіх осіб, заставу даних площ, та інші договори, які суперечать даній інвестиційній угоді та/або передбачають перехід права на Об'єкти нерухомості в Об'єкті інвестування;
- інформувати Сторони за даним Договором про перебіг подій, що стосуються його виконання, невідкладно (не пізніше двох робочих днів) відповідати на запити Сторони-2 та Сторони-3 і надавати необхідну інформацію;
- інформувати Сторону-2 в письмовій формі не пізніше трьох робочих днів про наступні події:
 - а) подання третіми сторонами позову до суду (тощо) в якому відповідачем (співвідповідачем) виступає Сторона-1 та/або Сторона-3 щодо умов даного Договору;
 - б) подання третіми особами до господарського суду заяви про відкриття провадження в справі про банкрутство щодо Сторони-3;
 - в) отримання від учасників (Сторін) даного Договору повідомлень, що прямо чи опосередковано стосуються умов його реалізації;
 - г) виникнення будь-яких спорів та пред'явлення претензій щодо законності використання земельної ділянки для будівництва Об'єкту інвестування.

3.3. Права Сторони-2:

- отримувати від Сторони – 1 та Сторони – 3, в межах повноважень та у визначений законодавством спосіб, сприяння та організаційну допомогу стосовно виконання умов даного Договору;



- отримати Об'єкти нерухомості, що знаходитимуться у Об'єкті інвестування у власність, за виключенням Об'єктів комунальної власності, які зазначені у п.1.8. цього Договору;
- виступати разом із Стороною – 3 Замовником будівництва як Об'єкту інвестування в цілому, так і Об'єктів будівництва, що входять до складу комплексної забудови території;
- виступати перед третіми особами інвестором, забудовником, управителем та/або продавцем щодо залучення коштів від фізичних та юридичних осіб під час поетапного будівництва Об'єкту інвестування;
- без погодження із іншими сторонами Договору обирати проектну організацію для реалізації інвестиційного проекту щодо комплексної забудови території;
- отримати за актом приймання-передачі від Сторони-3 будівельний майданчик (земельну ділянку), зазначений в п.1.10 Договору, нотаріальну копію витягу, що підтверджує право постійного користування земельною ділянкою, та технічну документацію із землеустрою вказаної земельної ділянки, протягом десяти календарних днів з дати підписання Договору.

3.4. Обов'язки Сторони-2:

- здійснювати комплекс заходів з правового, технічного та організаційного забезпечення будівництва Об'єкту інвестування;
- проводити будівництво у відповідності до норм діючого законодавства України та з дотриманням державних будівельних норм та правил;
- сплачувати плату за проведення технічного нагляду з моменту реєстрації дозволу (декларації) на виконання будівельних робіт Об'єкту інвестування та/чи Об'єкту будівництва;
- від власного імені вчиняти всі необхідні правочини, пов'язані з організацією та проведенням будівництва як Об'єкту інвестування загалом, так і Об'єкту будівництва, зокрема;
- забезпечувати дотримання законодавства з охорони праці, безпечних умов при проведенні монтажних і спеціальних будівельних робіт, протипожежних заходів та улаштування огорож безпосередньо на робочих місцях;
- дотримуватись на місці виконання робіт: правил внутрішнього розпорядку, правил техніки безпеки та охорони праці, правил пожежної безпеки, правил пропускної системи, якщо така запроваджена на Об'єкті(ах) будівництва;
- здійснити оплату, згідно виставлених рахунків фізичних та юридичних осіб за виготовлення проектної документації на будівництво, передпроектних робіт, технічних умов, погоджень та дозвільних документів;
- фінансувати власними та/або залученими силами і засобами від юридичних та фізичних осіб організацію та проведення робіт з будівництва, визначених цим Договором;
- власними та/або залученими силами та засобами виконати наступні будівельні роботи з будівництва: групи багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення; будівництва навчально-виховного комплексу орієнтовно на 400 місць; улаштування стоянки для легкових транспортних засобів та підземного пішохідного переходу з технічним тунелем; здійснення робіт з підведення всіх необхідних комунікацій,

облаштування відповідного транспортного сполучення (проведення тролейбусної лінії), встановлення освітлення, впорядкування та благоустрій територій шляхом їх вимощення бруківкою та озеленення, на земельній ділянці, яка зазначена у п. 1.10. цього Договору.

- компенсувати Стороні – 3 суму витрат у розмірі 518 300,00 грн., які були понесені Стороною – 3, при розробці технічної документації із землеустрою ділянки, зазначеної в п.1.10 Договору, щомісячно рівними сумами платежів починаючи з березня 2015 року до 31 грудня 2015 року включно;

- вжити всіх необхідних дій щодо сприяння державній реєстрації права комунальної власності за Тернопільською міською радою, на відповідну кількість квартир, яка відповідає 2 400,00 м.кв. загальної площі житлових приміщень у новозбудованих багатоквартирних житлових будинках Об'єкту інвестування, у визначеному законом порядку в уповноваженому органі реєстраційної служби Міністерства юстиції України чи іншому органі у відповідності до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших законодавчих актів України;

- вжити всіх необхідних дій щодо сприяння державній реєстрації права комунальної власності за Тернопільською міською радою на приміщення навчально-виховного комплексу орієнтовно на 400 місць; об'єкти інженерно-транспортних мереж – підземний пішохідний перехід з технічним тунелем, відповідні комунікації та освітлення, тролейбусну лінію (елементи транспортного сполучення), у визначеному законом порядку в уповноваженому органі реєстраційної служби Міністерства юстиції України чи іншому органі у відповідності до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших законодавчих актів України.

3.5.Права Сторони-3:

- вимагати від Сторони-2 забезпечення фінансування та організацію виконання робіт у визначений Договором термін та належним чином, у відповідності до норм діючого законодавства та з дотриманням державних будівельних норм та правил.

3.6. Обов'язки Сторони-3:

- передати Стороні-2 за актом приймання-передачі будівельний майданчик (земельну ділянку), зазначений в п.1.10 Договору, нотаріальну копію витягу, що підтверджує право постійного користування земельною ділянкою та технічну документацію із землеустрою земельної ділянки, протягом десяти календарних днів з дати підписання Договору;

- не вчиняти будь-яких діянь (дій чи бездіяльності), що мають своїм прямим чи опосередкованим наслідком розірвання даного Договору;

- отримати, разом із Стороною – 2, у встановленому порядку містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, та документи, що дають право на виконання будівельних робіт;

- спільно із Стороною-2 ввести в експлуатацію Об'єкт інвестування як загалом, так і Об'єкти будівництва зокрема, та сприяти, у межах компетенції та у визначений законодавством спосіб, в оформленні права власності за Стороною-2 та/або учасниками будівництва (третіми особами, що можуть залучатися

Стороною -2 до реалізації інвестиційного проекту) на Об'єкти нерухомості та/або Об'єкти будівництва, за виключенням Об'єктів будівництва, що зазначені у п.1.8. цього Договору, які становлять комунальну власність міста Тернополя;

- здійснювати комплекс заходів з правового, технічного та організаційного забезпечення будівництва Об'єкту інвестування;

- забезпечити у встановленому порядку та в обумовлені терміни прийняття (введення) Об'єкту інвестування в експлуатацію;

- інформувати Сторону-1 та Сторону-2 в письмовій формі не пізніше трьох робочих днів про наступні події:

а) подання третіми сторонами позову до суду (тощо) в якому відповідачем (співвідповідачем) виступає Сторона-1 та/або Сторона-3 щодо умов даного Договору;

б) подання третіми особами до господарського суду заяви про відкриття провадження в справі про банкрутство щодо Сторони-3;

в) отримання від учасників (Сторін) даного Договору повідомлень, що прямо чи опосередковано стосуються умов його реалізації;

г) виникнення будь-яких спорів та пред'явлення претензій щодо законності використання земельної ділянки для будівництва Об'єкту інвестування.

- вжити всіх необхідних дій щодо державної реєстрації права комунальної власності за Тернопільською міською радою на відповідну кількість квартир, яка відповідає 2 400,00 м.кв. загальної площі житлових приміщень у новозбудованих багатоквартирних житлових будинках Об'єкту інвестування, у визначеному законом порядку в уповноваженому органі реєстраційної служби Міністерства юстиції України чи іншому органі у відповідності до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших законодавчих актів України;

- вжити всіх необхідних дій щодо державної реєстрації права комунальної власності за Тернопільською міською радою на приміщення навчально-виховного комплексу орієнтовно на 400 місць; об'єкти інженерно-транспортних мереж – підземний пішохідний перехід з технічним тунелем, відповідні комунікації та освітлення, тролейбусну лінію (елементи транспортного сполучення), у визначеному законом порядку в уповноваженому органі реєстраційної служби Міністерства юстиції України чи іншому органі у відповідності до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших законодавчих актів України.

4. Договірна ціна

4.1. Договірна ціна робіт по цьому Договору визначається згідно проектно-кошторисної документації.

4.2. Уточнення договірної ціни проводиться у разі:

- зміни вартості прямих витрат Сторони-3, вартості технічного нагляду;

- виявлення в процесі будівництва в проектній документації та кошторисах безперечних помилок, які не було виявлено на стадії визначення договірної ціни;

- зміни законодавства з питань оподаткування, якщо це впливає на вартість робіт.

4.3. Зміни договірної ціни оформляються додатковим договором до цього Договору.

5. Порядок здійснення державної реєстрації прав на Об'єкти комунальної власності

5.1. Сторони за Договором зобов'язуються вжити всіх передбачених чинним законодавством дій, що спрямовані на державну реєстрацію права власності за Тернопільською міською радою на Об'єкти комунальної власності, які зазначені у п.1.8. цього Договору, і становлять комунальну власність міста Тернополя.

5.2. Державна реєстрація права власності на Об'єкти комунальної власності здійснюється Стороною – 1 та Стороною – 3 у визначений законодавством спосіб, в уповноваженому органі реєстраційної служби Міністерства юстиції України чи іншому органі у відповідності до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших законодавчих актів України, за кошт Сторони-1 та Сторони-3.

5.3. Сторони за Договором домовились про наступний порядок здійснення державної реєстрації на Об'єкти будівництва, які становлять комунальну власність міста, а саме:

- державна реєстрація права комунальної власності на об'єкти соціальної інфраструктури, зокрема приміщення навчально-виховного комплексу повинна бути проведена Стороною – 1 та Стороною – 3, у встановленому законом порядку, не пізніше, ніж через 2 (два) місяці після отримання документів про готовність Об'єкту будівництва до експлуатації, за кошт Сторони-1 та Сторони-3;

- державна реєстрація права комунальної власності на об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури, зокрема підземний пішохідний перехід з технічним тунелем, відповідні комунікації та освітлення, тролейбусну лінію (елементи транспортного сполучення) повинна бути проведена Стороною – 1 та Стороною – 3, у встановленому законом порядку, не пізніше, ніж через 2 (два) місяці після отримання документів про готовність Об'єкту будівництва до експлуатації;

- державна реєстрація права комунальної власності на відповідну кількість квартир, яка відповідає 2 400,00 м.кв. загальної площі житлових приміщень у новозбудованих багатоквартирних житлових будинках Об'єкту інвестування повинна бути проведена Стороною – 1 та Стороною – 3, у встановленому законом порядку не пізніше, ніж через 2 (два) місяці після отримання документів про готовність кожного Об'єкту будівництва до експлуатації.

5.4. Державна реєстрація права комунальної власності на Об'єкти нерухомості (квартири) в Об'єктах будівництва, які входять до складу Об'єкту інвестування, проводиться з урахуванням порядку черговості прийняття таких Об'єктів в експлуатацію.

5.5. Визначення кількості квартир в кожному Об'єкті будівництва та державна реєстрація права власності на них здійснюється Сторонами протягом 2 (двох) місяців після введення об'єкту в експлуатацію та врегульовується шляхом підписання додаткових угод до цього Договору.

5.6. Перегляд строків проведення державної реєстрації на Об'єкти комунальної власності, що вказані у п.1.8. Договору, може здійснюватись за

погодженням Сторін і оформляється додатковими договорами до цього Договору, які є його невід'ємною частиною.

6. Порядок фінансування робіт, пов'язаних із будівництвом Об'єкту інвестування.

6.1. Договір не передбачає жодних зобов'язань Сторони – 1 та Сторони – 3 щодо надання Стороні – 2 коштів за Договором або щодо виконання від його імені за власні кошти будь-яких грошових зобов'язань Сторони – 2.

6.2. Сторона – 2 від свого імені і за власні кошти повинна профінансувати усі передбачені Договором роботи, пов'язані із проектуванням і будівництвом Об'єкту, та з підготовчими роботами, а також понести необхідні інші витрати по введенню Об'єкту в експлуатацію.

6.3. Витрати Сторони-2 на сплату пайової участі у розвитку соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста Тернополя здійснюються у відповідності до вимог ст.40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

7. Проектна документація

7.1. Проектно-кошторисна документація виготовляється за кошти Сторони-2.

7.2. У випадку надіслання письмового запиту Сторони-1 або Сторони-3 Сторона-2 забезпечує передачу копії затвердженої в установленому порядку проектно-кошторисної документації протягом 3 (трьох) днів після отримання відповідного запиту .

7.3. Сторона-1 не несе відповідальності за якість проектної документації, що надає Сторона-2.

8. Зміни проектної документації і обсягів робіт у ході будівництва Об'єкту інвестування

8.1. Сторона-2, попередньо повідомивши Сторону-1 та Сторону-3, має право вносити у ході будівництва Об'єкту інвестування зміни чи доповнення в проектну документацію, склад і обсяги робіт.

8.2. У випадку, якщо зміни, що вносяться Стороною-2, не зумовлюють перегляд строків чи ціни Договору, вони приймаються Стороною-2 для виконання на підставі письмової згоди Сторони-1 та Сторони-3.

8.3. Зміни проектної документації і обсягів робіт у ході будівництва Об'єкту інвестування оформляються додатковими договорами до цього Договору.

8.4. При зміні проектної документації і обсягів робіт у ході будівництва Об'єкту інвестування відбувається коригування термінів проведення будівництва.

9. Матеріально-технічне забезпечення

9.1. Перелік необхідного обладнання, матеріалів, визначаються проектом. Обов'язок по комплектації робіт на Об'єкті інвестування всіма видами матеріалів та обладнання покладається на Сторону-2.

9.2. Сторона-2 поставляє обладнання, комплектуючі, будівельні матеріали, що відповідають технічним умовам та стандартам, за номенклатурою, у кількості та строки згідно графіків виконання робіт.

10. Залучення субпідрядних організацій



10.1. Сторона-2 може залучати для виконання спеціальних робіт субпідрядні організації без попереднього узгодженням зі Стороною-1 та Стороною -3.

10.2. Приймання та оплату робіт, виконаних іншими субпідрядними організаціями, здійснює Сторона-2.

10.3. Відповідальність за роботу субпідрядних організацій несе Сторона – 2.

11. Ризики випадкового знищення або пошкодження Об'єкта інвестування

11.1. Сторони зобов'язані вживати необхідних заходів для недопущення випадкового знищення або пошкодження Об'єкту інвестування, а якщо таке пошкодження відбулось, приймати відповідні рішення та узгоджувати свої дії щодо усунення негативних наслідків.

12. Виконання робіт

12.1. Сторона-2 виконує роботи у відповідності з проектно-кошторисною документацією, будівельними нормами і правилами.

12.2. Сторона – 1, в межах визначених цим Договором, здійснює контроль та нагляд за відповідністю якості, обсягів і цін виконаних робіт вимогам проекту, кошторису, будівельним нормам і правилам, а матеріалів, конструкцій, виробів – державним стандартам і технічним умовам. При виявленні відхилень Сторона-1 видає Стороні-2 розпорядження про їх усунення, а при серйозних порушеннях приймає рішення про призупинення робіт.

12.3. Сторона-2 та Сторона - 3 завчасно і у письмовій формі інформують Сторону-1 (не менш ніж за 2 тижні) про можливе сповільнення або призупинення виконання робіт через незалежні від неї обставини. Сторони, в межах компетенції, зобов'язані виконати необхідні заходи для усунення таких обставин.

12.4. Сторона-2 забезпечує Стороні-1 та Стороні-3 (їх уповноваженим особам) можливість вільного доступу в робочий час на будівельний майданчик і здійснення контролю за ходом виконання робіт.

13. Ведення виконавчої документації

13.1. Сторона-2 забезпечують повне, якісне і своєчасне ведення виконавчої документації, що передбачена діючим законодавством і цим Договором, визначає осіб, відповідальних за її ведення.

13.2. Сторона-2 здійснює ведення журналу виконання робіт у відповідності до вимог Державних будівельних норм (ДБН).

13.3 Сторона-1 в будь-який час може ознайомитись з порядком ведення журналу, при потребі засвідчити кожен запис, викласти свої претензії щодо об'єктивності і повноти інформації, ходу виконання робіт. Вимоги Сторони-1 щодо усунення виявлених порушень враховуються Стороною-2 та Стороною - 3, і запис про їх виконання заноситься до журналу.

14. Приймання-передача закінчених робіт.

Право власності Сторін на Об'єкти нерухомості.

14.1. Здача-приймання робіт після закінчення будівництва Об'єкту інвестування чи Об'єктів будівництва здійснюється у відповідності з чинним порядком і оформляється актом (декларацією) готовності Об'єкту до

експлуатації, та є підставою для завершення розподілу результатів інвестування між Сторонами.

14.2. Документи, що оформляються при здачі Об'єкту інвестування в експлуатацію, повинні відповідати будівельним нормам і правилам.

14.3. Сторони домовилися, що окремі Об'єкти нерухомості у окремих Об'єктах будівництва будуть розподілені шляхом передачі кожній із Сторін, при цьому Сторона-2 самостійно визначає перелік Об'єктів нерухомості(квартир) у Об'єктах будівництва, які підлягатимуть розподілу між Сторонами.

14.4. Загальний порядок розподілу площ у Об'єкті (ах) будівництва обумовлюється додатковою угодою до Договору, та здійснюватиметься наступним чином:

14.4.1 Сторона - 1 отримає не менше 2 400,00 м.кв. від загальної площі Об'єктів нерухомості - житлових приміщень(квартир) у Об'єкті інвестування, що буде визначена Сторонами у Додатковій угоді до Договору, а також приміщення навчально-виховного комплексу орієнтовно на 400 місць; об'єкти інженерно-транспортних мереж – підземний пішохідний перехід з технічним тунелем, відповідні комунікації та освітлення, тролейбусну лінію (елементи транспортного сполучення). Об'єкти, зазначені у даному пункті, які отримує Сторона-1, будуть складати комунальну власність територіальної громади Тернополя.

14.4.2. Сторона-2 отримає решту від загальної кількості площ Об'єктів нерухомості - житлових приміщень (квартир), що буде визначена Сторонами у додатковій угоді до Договору, за винятком відповідної кількості Об'єктів нерухомості (квартир), що становлять 2400,00 м.кв. у Об'єкті інвестування, які належатимуть Стороні-1, згідно умов Додаткової угоди, а також - **100 (сто)%** відсотків - вбудованих і прибудованих приміщень, гаражів, місць для паркування автомобілів кожного Об'єкта будівництва у Об'єкті інвестування.

14.5. Сторони погоджуються, що внаслідок розподілу кожна із Сторін у встановленому чинним законодавством України порядку з дотриманням усіх необхідних реєстраційних процедур набуде право власності на визначені Договором частини Об'єктів будівництва – житлові та нежитлові приміщення (Об'єкти нерухомості). Договір не передбачає виникнення у Сторін права спільної часткової власності на Об'єкт інвестування в цілому чи/та на Об'єкт будівництва окремо чи жодну з частин Об'єкта інвестування.

14.6. До моменту введення в експлуатацію Об'єкта будівництва кожна із Сторін є власником майнових прав на Об'єкти нерухомості, належні їй згідно із додатковою угодою щодо розподілу площ у кожному окремому Об'єкті будівництва.

14.7. Оформлення права власності на Об'єкт нерухомості/Об'єкт будівництва здійснюватиметься Сторонами наступним чином:

14.7.1. Протягом двох календарних місяців з дня введення Об'єкта будівництва в експлуатацію Сторони складають акт приймання-передачі належних їм Об'єктів нерухомості - житлових та/чи нежитлових приміщень, Об'єктів будівництва.

14.7.2. Кожна із Сторін самостійно виготовляє технічні паспорти (інвентарні справи) на Об'єкти нерухомості (житлові та/чи нежитлові приміщення), Об'єкти будівництва.

14.7.3. Кожна із Сторін окремо подає до уповноваженого органу Міністерства юстиції України чи іншого органу у відповідності до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших законодавчих актів України, документи для оформлення свідоцтв про право власності на належні їй за Договором Об'єкти нерухомості та/чи Об'єкти будівництва.

15. Відповідальність Сторін

15.1. За невиконання або неналежне виконання своїх зобов'язань Сторони несуть відповідальність, передбачену цим Договором і чинним законодавством України.

15.2. Всі майнові претензії Сторони зобов'язуються вирішувати за взаємною згодою. Спірні питання, які можуть виникати при виконанні цього Договору, якщо Сторони не вирішили їх шляхом переговорів, вирішуються у Господарському суді і розглядаються згідно з чинним законодавством України.

15.3. Сторона-2 несе відповідальність за збереження виконаних робіт, наслідки їх пошкодження або знищення.

15.4. Ризик втрати або часткового псування матеріалів, устаткування, механізмів, іншого майна несе Сторона, що є власником цього майна.

15.5. Якщо Сторона-2 при виконанні робіт виявляє прорахунки і упущення в проектній документації, матеріальних ресурсах, що можуть негативно вплинути на хід, якість і строки будівництва Об'єкту інвестування, вона інформує про це Сторону-1.

15.6. Сторона-2 та Сторона-3 не несуть відповідальності за наслідки, що зумовлені обставинами непереборної сили.

15.7. За збитки, завдані третій особі, відповідає Сторона, з вини якої дані збитки мають місце. Якщо виявиться, що на законних підставах такі збитки нанесені з вини не однієї Сторони, винні Сторони несуть солідарну відповідальність.

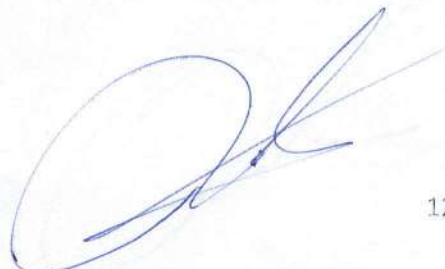
15.8. За порушення Сторонами строків виконання зобов'язань за Договором винна Сторона виплачує іншим Сторонам пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ від вартості невиконаних зобов'язань згідно з Договором за кожен день прострочення.

16. Гарантії

16.1. Сторона-2 та Сторона - 3 гарантують відповідність виконаних робіт за цим Договором визначеним у проектній документації показникам.

17. Форс-мажор

17.1. Жодна із Сторін цього Договору не нестиме відповідальності за повне або часткове невиконання своїх зобов'язань за цим Договором, якщо таке невиконання стало наслідком дії форс-мажорних обставин, які виникли після укладення Договору.



17.2. Якщо будь-яка з форс-мажорних обставин справила безпосередній вплив на виконання зобов'язань у встановлений Договором термін, то термін виконання зобов'язань продовжується відповідно на час дії цієї обставини.

17.3. Сторона, для якої виникла неможливість виконання зобов'язань за Договором, повинна негайно, не пізніше 10 (десяти) календарних днів з моменту, коли їй стало відомо про настання або припинення форс-мажорних обставин, у письмовій формі повідомити інші Сторони про такі обставини з наданням офіційного підтвердження, яке видане компетентним державним органом або Торгівельно-промисловою палатою України.

18. Вирішення спорів

18.1. У разі виникнення спірних ситуацій, пов'язаних з виконанням цього Договору, Сторони зобов'язуються докласти всіх зусиль для їх досудового врегулювання шляхом переговорів.

18.2. Якщо Сторонам на стадії досудового врегулювання спору не вдасться знайти взаємоприйнятне рішення шляхом переговорів, спір передається на вирішення до суду за місцезнаходженням Об'єкту інвестування.

19. Внесення змін та/або доповнень до Договору, розірвання Договору.

19.1. Зміни та/або доповнення до цього Договору можуть бути внесені тільки за взаємною згодою Сторін.

19.2. Договір може бути достроково припинений (розірваний) за згодою Сторін.

19.3. Сторона, яка приймає рішення про розірвання Договору, зобов'язана письмово повідомити про це інші Сторони не пізніше, ніж за 30 (тридцять) календарних днів, з обґрунтуванням причин такого розірвання (припинення) Договору.

19.4. У разі розірвання або припинення Договору, Сторона-2 отримує право власності на Об'єкт інвестування пропорційно до вартості фактично здійсненого внеску.

20. Термін дії Договору

20.1. Цей Договір набирає чинності з дня його підписання Сторонами і діє до повного виконання Сторонами визначених Договором зобов'язань.

21. Інші умови

21.1. У всьому, що не передбачене цим Договором, Сторони керуються чинним законодавством України, яке регулює відносини в даній сфері діяльності.

21.2. Жодна із Сторін не має права передавати свої права і обов'язки за даним Договором третій особі без письмової згоди на це Сторін цього Договору.

21.3. Сторони письмово повідомляють одна одну про зміну юридичної адреси і банківських реквізитів.

21.4. Цей Договір складений при повному розумінні Сторонами його умов та термінології, українською мовою, у трьох автентичних примірниках, які мають однакову юридичну силу, - по одному для кожної із Сторін.

21.5. Зміни до цього Договору оформляються додатковими договорами.

21.6. Додаткові договори до цього Договору є його невід'ємними частинами.

21.7. Уся документація за цим Договором передається між Сторонами за Актом прийому-передачі документації.

22. Юридичні адреси та реквізити Сторін

СТОРОНА-1


Виконавчий комітет

Тернопільської міської ради

46000, м. Тернопіль, вул. Листопадова, 5

код ЄДРПОУ 04058344

Заступник міського голови


Хімейчук І.С.


СТОРОНА-2

Приватне підприємство «Креатор - Буд»

46001, м. Тернопіль, вул. Листопадова, 1/3

код ЄДРПОУ 34227060

Директор


Гуда І.Б.

СТОРОНА-3

Комунальне підприємство

Фірма «Тернопільбудінвестзамовник»

Тернопільської міської ради

46000, м. Тернопіль, Ю. Опільського, 6

код ЄДРПОУ 14055223

Директор


Кришталовський Р.К.