

ДОГОВІР

м. Запоріжжя

«__» _____ 2017 р.

Концерн «Міські теплові мережі», що є платником податку на загальних умовах, в особі _____, який діє на підставі _____, яке іменується надалі за текстом «**Замовник**», з одного боку, та

Товариство з обмеженою відповідальністю «Сіті Град Пром», що є платником податку на загальних умовах, в особі директора Мазалова Сейрана Рустемовича, який діє на підставі Статуту, надалі за текстом «**Забудовник**» з іншого боку,

які надалі за текстом спільно іменуються «**Сторони**», а кожен окремо – «**Сторона**», керуючись Законом України «Про інвестиційну діяльність», уклали даний Договір (далі – «**Договір**») про наступне:

1. Термінологія договору

1.1. Якщо інше прямо не визначено текстом Договору для цілей цього Договору терміни вживаються в таких значеннях.

1.1.1. **Будівельний майданчик** – частина Земельної ділянки, необхідна для будівництва Об'єкта відповідно до проектно-кошторисної документації.

1.1.2. **Звіт Експертизи** – позитивний звіт, виданий за наслідком проведення державної експертизи Проектної документації.

1.1.3. **Земельна ділянка** – частина земельної ділянки для розміщення Будівельного майданчику, площею 0,2 га. Земельна ділянка загальною площею 2,2754 га, розташована в Запорізькій області, місто Запоріжжя, вул. Цитрусова, 9, кадастровий номер 2310100000:07:027:0017, право постійного користування якою належить Замовнику відповідно до Державного акту на постійне користування земельною ділянкою серія та номер ЯЯ117922, виданий 12.03.2010 р. Управлінням Держкомзему у м. Запоріжжя, що зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно за номером 39101087 від 04.01.2018 р. Цільове призначення земельної ділянки: для розташування котельні.

1.1.4. **Дозвіл на виконання будівельних робіт** – Дозвіл на виконання будівельних робіт з будівництва Об'єкта Будівництва, виданий уповноваженим органом відповідно до чинного законодавства України.

1.1.5. **Об'єкт** – твердопаливна котельня, будівництво якої планується на Земельній Ділянці відповідно до умов цього Договору, що має такі основні технічні характеристики:

а) Загальна площа - згідно з Проектно-кошторисної документації. Фактична площа Об'єкту встановлюється відповідно до даних бюро технічної інвентаризації (далі - БТІ) при здачі в експлуатацію й оформленні документів про право власності на Об'єкт (Приміщення).

1.1.6. **Приміщення** – будівля котельної, прилеглі будови, що зводились в рамках цього Договору та приміщення що розташовані в Об'єкті .

1.1.7. **Проектно-кошторисна документація** – проектно-технічна документація з будівництва Об'єкту, зокрема затверджені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні вирішення, а також кошториси Об'єкту.

1.1.8. **Технічні умови** – комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення Об'єкта, які повинні відповідати його розрахунковим параметрам, зокрема щодо водо-, тепло-, енерго- і газопостачання, каналізації, радіофікації, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод, телефонізації, телекомунікації, диспетчеризації, пожежної та техногенної безпеки.

2. Предмет договору

2.1. Предметом цього Договору є участь Сторін у будівництві Об'єкту з отриманням Забудовником у власність Об'єкту на умовах і в порядку, передбачених Договором.

Замовник:

Забудовник:

2.2. Будівництво Об'єкту здійснюється відповідно до Проектно-кошторисної документації, зі здачею в експлуатацію Об'єкта після завершення будівництва, отриманням Забудовником документів про право власності на Об'єкт.

2.3. Сторони погодили, що станом на дату підписання цього Договору, як вона визначена вище в Преамбулі, орієнтовний термін будівництва Об'єкту становить 1 (один) рік з дати отримання Дозволу на виконання будівельних робіт. Остаточний термін будівництва Об'єкту буде відкоригований і погоджений Сторонами в додатку до цього Договору протягом 15 днів після отримання Звіту Експертизи. При виникненні обставин, не залежних від Сторін, що перешкоджають виконанню зобов'язань Сторонами цього Договору у встановлені терміни, або у разі внесення змін, коригування проекту будівництва Об'єкту інвестування за згодою Сторін, Сторони не несуть відповідальності за зміну термінів будівництва Об'єкту інвестування.

2.4. Замовник є землекористувачем Земельної ділянки і замовником будівництва Об'єкту на Земельній ділянці, зокрема шляхом виконання зобов'язань, визначених цим Договором.

2.5. Забудовник є забудовником і інвестором будівництва, організовує інвестування будівництва Об'єкту, зокрема шляхом виконання зобов'язань, визначених цим Договором.

2.6. За умови виконання Сторонами своїх зобов'язань за цим Договором Замовник отримує фінансування об'єктів інфраструктури, які знаходяться у господарському віданні Замовника у сумі, яка відповідатиме 2% (два відсотки) від загальної вартості будівництва Об'єкту відповідно до даних Проектно-кошторисної документації. Конкретний перелік об'єктів інфраструктури та розподіл сум фінансування, затверджується Замовником та визначається Сторонами додатково в Протоколі фінансування, що укладається Сторонами протягом 20 (двадцяти днів) після здачі Об'єкту в експлуатацію та реєстрації права власності на Об'єкт за Забудовником.

2.7. Сторони визнають, що Забудовник має право вільно розпоряджатись своїми майновими правами на Приміщення, в тому числі, але не виключно продавати їх третім особам.

2.8. Замовник сприяє Забудовнику в оформленні права власності на Об'єкт після завершення будівництва Об'єкта відповідно до умов цього Договору і чинного законодавства України.

2.9. Забудовник оплачує Замовнику витрати що стосуються будівництва Об'єкта та утримання Будівельного майданчика, зокрема, Забудовник зобов'язаний компенсувати Замовнику його витрати зі сплати земельного податку щодо Земельної ділянки, знесення та вивезення зелених насаджень з Будівельного майданчика, збору Технічних умов, оплати пайової участі на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, що підлягатиме до сплати відповідно до чинного законодавства України у зв'язку з будівництвом Об'єкта, а також інші витрати, погоджені Сторонами додатково. Конкретний розмір витрат, що відшкодовується Забудовником Замовнику, погоджується Сторонами в Додатку до цього Договору.

2.10. Для уникнення непорозумінь Сторони спеціально визнають, що відповідно до положень пункту 2.9 Договору Забудовник зобов'язаний компенсувати Замовнику витрати з оплати земельного податку, що сплачується щодо Земельної ділянки, починаючи з дати підписання цього Договору, і до дня настання першої із таких подій (і) передачі новозбудованого Об'єкта на обслуговування балансоутримувачу або (ii) припинення права на постійне користування Замовника щодо Земельної ділянки;

3. Обов'язки Сторін щодо будівництва Об'єкта

3.1. Замовник зобов'язаний:

3.1.1. Передати Будівельний майданчик для будівництва Об'єкту за актом в строки та стані, визначеному Забудовником.

3.1.2. Погодити Проектно-кошторисну документацію, а у випадку необхідності - зміни до неї, зокрема у випадку необхідності - видати наказ про затвердження Проектно-кошторисної документації, у тому числі видати наказ про затвердження змін (коригування) до Проектно-кошторисної документації.

3.1.3. Після введення Об'єкту в експлуатацію сприяти Забудовнику в оформленні за ним права власності на Об'єкт за рахунок Забудовника. Не перешкоджати Забудовнику вживати всіх необхідних заходів для будівництва Об'єкту.

3.1.4. Виконувати встановлені чинним законодавством обов'язки землекористувача Земельної ділянки, що використовується для будівництва Об'єкту.

3.1.5. Передати Забудовнику весь пакет документів на Об'єкт, який вимагається відповідно до чинного законодавства для оформлення права власності на Об'єкт Забудовника.

3.1.6. З огляду на обмеження та особливості, встановлені законодавством України, якщо Забудовник буде не спроможний від власного імені виконувати окремі функції за цим Договором, що можуть вимагатись Замовник:

Забудовник:

для проектування будівництва Об'єкту, здійснення будівництва Об'єкту та/або введення Об'єкту в експлуатацію, зокрема, не зможе здійснювати погодження Проектно-кошторисної документації та/або дозвільної документації, зокрема, але не виключно Дозволу на виконання будівельних робіт, або змін до них із третіми особами, Замовник зобов'язується не пізніше, ніж протягом 5 (п'яти) робочих днів з дати укладення Договору надати та передати Забудовнику довіреність на виконання тих функцій та повноважень, що можуть час від часу вимагатись для вчинення таких дій.

3.1.7. Сприяти Забудовнику у отриманні Технічних умов, містобудівних умов та обмежень, погодженні документації, пов'язаної з будівництвом та введенням в установленому порядку Об'єкту в експлуатацію, а також в усіх інших його діях, пов'язаних із будівництвом Об'єкту.

3.1.8. Протягом 3 (трьох) календарних днів з моменту отримання відповідного звернення Забудовника підписувати та надавати останньому документи, необхідні для виконання цього Договору (в тому числі необхідні листи, звернення, довіреності, тощо).

3.2. Зобов'язання Забудовника:

3.2.1. Забезпечення виконання всіх передбачених чинним законодавством функцій забудовника будівництва Об'єкту в повному обсязі силами власного трудового колективу і/або залучених інших юридичних осіб.

3.2.2. Прийняти Будівельний майданчик для будівництва Об'єкту за актом приймання-передачі.

3.2.3. Забезпечити фінансування розроблення та погодження Проектно-кошторисної документації, а також будівництва Об'єкту та залучення до фінансування на договірних засадах інших інвесторів.

3.2.4. Забезпечити розробку та погодження Проектно-кошторисної документації з державними і комунальними службами й органами, проведення державної експертизи Проектно-кошторисної документації в установленому порядку, погодження з відповідними контролюючими, експлуатуючими службами й організаціями, по мірі необхідності внесення необхідних змін та доповнень до зазначеної документації.

3.2.5. Повідомити Замовника про всі обставини, які впливають на терміни виконання Договору, істотно ускладнюють або унеможливають їх виконання.

3.2.6. Забезпечити здійснення авторського нагляду за будівництвом Об'єкту відповідно до затвердженої Проектно-кошторисної документації і державних будівельних норм.

3.2.7. Забезпечити укладення договору на виконання будівельних робіт з генеральним підрядником і підрядниками на виконання окремих видів робіт, а також безпосереднє укладання договорів з генеральним підрядником та іншими підрядниками щодо будівництва Об'єкту.

3.2.8. Після закінчення будівництва забезпечити введення Об'єкту в експлуатацію.

3.2.9. Після введення Об'єкту в експлуатацію оформити право власності на Об'єкт.

3.2.10. Укласти з третіми особами інші правочини для реалізації цього Договору.

3.2.11. Оплатити Замовнику загальну вартість Послуг з організації будівництва відповідно до умов цього Договору та комунальних послуг згідно діючих тарифів та показників лічильників.

3.3. Технічний нагляд за будівництвом Об'єкту

3.3.1. Технічний нагляд за будівництвом Об'єкту здійснюється відповідно до затвердженої Проектно-кошторисної документації і державних будівельних норм. Здійснення технічного нагляду за будівництвом Об'єкту забезпечується та фінансується Забудовником, при цьому технічний нагляд за будівництвом Об'єкту здійснюється особою, визначеною Забудовником і погодженою із Замовником.

3.4. Частину своїх функцій Замовник може передати Забудовнику на підставі виданого доручення.

4. Порядок інвестування

4.1. Вкладом Забудовника в інвестиційну діяльність є внески у вигляді грошових коштів та/або майна, які включають:

4.1.1. Кошти, необхідні для оплати пайової участі на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури Об'єкту;

4.1.2. Кошти, необхідні для компенсації Замовнику витрат з оплати земельного податку щодо Земельної ділянки;

4.1.3. Вартість відшкодування знесення існуючих споруд, зелених насаджень та інженерної підготовки Будівельного майданчику;

4.1.4. Кошти, необхідні для оплати передпроектних та проектних робіт, внесення змін та/або доповнень до цих робіт, збору всієї необхідної документації;

4.1.5. Кошти, необхідні для оплати робіт з виготовлення Проектно-кошторисної документації на будівництво Об'єкту;

Замовник:

Забудовник:

- 4.1.6. Кошти, необхідні для оплати вартості будівельно-монтажних робіт;
- 4.1.7. Кошти, необхідні для оплати введення Об'єкту в експлуатацію, в тому числі і придбання інженерного обладнання;
- 4.1.8. Кошти, необхідні для оплати вартості робіт, пов'язаних з підключенням до інженерних міських мереж, відшкодуванням роботи міських служб, пов'язані з будівництвом та введенням Об'єкту в експлуатацію;
- 4.1.9. Кошти, необхідні для проведення технічного та авторського нагляду за будівництвом у відповідності до затвердженої проектно-кошторисної документації, будівельних норм та правил;
- 4.1.10. Кошти на покриття інших витрат необхідних для виконання даного Договору та пов'язаного з ним договорів.
- 4.2. Сторони домовились, що для досягнення мети цього Договору Забудовник (з можливістю залучення третіх осіб) здійснює витрати на:
- 4.2.1. Організаційні заходи, направлені на розробку, внесення змін та/або доповнень до Проектно-кошторисної документації, погодження вказаних змін та/або доповнень до проекту, одержання необхідних дозволів, зокрема, але не виключно Дозволу на виконання будівельних робіт, Технічних умов, іншої будівельної та пов'язаної з нею документації, змін та/або доповнень до них та до інших документів пов'язаних з будівництвом Об'єкту та виконання будівельних робіт, необхідні для будівництва Об'єкту;
- 4.2.2. Проектування, будівництво Об'єкту, введення його в експлуатацію;
- 4.2.3. Влаштування інженерних мереж та підключення їх до інженерних мереж;
- 4.2.4. Рекламні та інші заходи направлені на забезпечення реалізації будівництва Об'єкту в цілому чи його частин;
- 4.2.5. Оплату пайової участі в розвитку інфраструктури міста та інші добровільні та/або обов'язкові платежі у міський бюджет;
- 4.2.6. Розрахунки з міськими службами при вводі Об'єкту в експлуатацію;
- 4.2.7. Витрати на підключення до інженерних мереж, в тому числі: каналізації, мережі водопостачання, тепlopостачання та електропостачання, а також витрати на перевлаштування цих мереж, пов'язане з підключенням;
- 4.2.8. Виконання Технічних умов на Об'єкті;
- 4.2.9. На оплату Послуг з організації будівництва;
- 4.2.10. Інші витрати з будівництва Об'єкту.
- 4.2.11. Джерела фінансування будівництва Об'єкта визначаються Забудовником самостійно на власний розсуд, при цьому, останній може використовувати як власні кошти, так і кошти, залучені на будь-яких не заборонених законодавством умовах, в тому числі.

Для цілей цього пункту Сторони визначили, що Забудовник має право на власний розсуд без отримання погодження Замовника розпоряджатися належними йому майновими правами на Об'єкт, в тому числі, відчужувати в будь-який не заборонений законодавством спосіб (в тому числі, але не виключно шляхом укладання інвестиційних договорів, договорів купівлі-продажу майнових прав, форвардних контрактів або в інших спосіб), передавати в заставу, залучати інвестиції, реалізовувати її за договірними цінами за окремими договорами тощо без зміни цільового призначення Об'єкту.

4.3. Передача (відчуження) Забудовником майнових прав на Об'єкт третім особам не потребує укладання Сторонами окремого правочину (договору, угоди, акту приймання-передачі тощо).

4.4. Сторони погодили, що фінансування здійснюється Забудовником шляхом перерахування грошових коштів безпосередньо проектувальникам, підрядникам, постачальникам та іншим особам, що залучатимуться до будівництва Об'єкту та виконання Договору на підставі відповідних правочинів, укладених Забудовником відповідно до умов цього Договору. Будь-які витрати, зроблені Забудовником на виконання умов цього Договору, не відшкодовуються Замовником.

5. Відповідальність сторін

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

5.2. Забудовник самостійно несе відповідальність перед генеральним підрядником, підрядниками згідно з умовами договорів між ним і генеральним підрядником, залученими для фінансування будівництва Об'єкту.

5.3. Забудовник самостійно несе відповідальність перед інвесторами, залученими для фінансування будівництва Об'єкту, у випадку розірвання даного Договору.

Замовник:

Забудовник:

6. Форс-мажор

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

6.2. 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 іншу Сторону про їх настання з наданням офіційного підтвердження форс-мажору, яке видане компетентним державним органом або Торговельно-промисловою палатою України.

7. Вирішення спорів

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

7.2. Якщо Сторонам на стадії досудового врегулювання спору не вдасться знайти взаємоприйнятне рішення шляхом переговорів, спір передається на рішення до суду згідно чинного законодавства.

8. Внесення змін і/або доповнень до договору, розірвання Договору

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

8.2. Зміни і/або доповнення до цього Договору набирають чинності з моменту їх підписання Сторонами, якщо інше не встановлено згодою Сторін.

8.3. Договір може бути достроково розірваний з будь-якою зі Сторін у судовому порядку на підставах, встановлених чинним законодавством, а також у випадках та відповідно до процедури, визначеної в пункті 8.7.

8.4. Договір може бути достроково розірваний за згодою Сторін. Розірвання Договору за згодою Сторін оформляється у письмовій формі.

8.5. Якщо Договір був розірваний за ініціативою Замовника або на підставі рішення суду, то Забудовник не лишається права на закінчення будівництва Об'єкту та після закінчення будівництва і здачі в експлуатацію Об'єкту отримує право власності на Об'єкт, а розмір фінансування соціально значимих місць та закладів визначається за формулою:

$$ФВ = \frac{ФПВ * В}{ПКВ}$$

де,

ФВ – фактичний розмір фінансування соціально значимих місць та закладів.

ПКВ – загальна проектно-кошторисна вартість будівництва Об'єкту на день розірвання Договору або набрання законної сили рішенням суду про розірвання Договору.

ФПВ – документально підтверджені витрати, які Забудовник поніс відповідно до умов Договору на день розірвання Договору або набрання законної сили рішенням суду про розірвання Договору.

8.6. **В** – розмір фінансування соціально значимих місць та закладів у відсотках відповідно до п.2.6. цього Договору.

8.7. Якщо Забудовник порушить кінцевий строк будівництва Об'єкту, погоджений відповідно до пункту 2.3 Договору, більше ніж на 3 (три) місяці Замовник має право надати Забудовнику вимогу про негайне вчинення всіх дій з метою якнайшвидшого завершення будівництва і введення Об'єкта в експлуатацію. Якщо Забудовник не завершить будівництво і не введе Об'єкт в експлуатацію протягом 3 (трьох) місяців після отримання повідомлення Замовника, направленою відповідно до вимог цього пункту, таке порушення Забудовником строків будівництва вважатиметься для цілей цього Договору «істотним порушенням умов Договору» і Замовник матиме право вимагати дострокового розірвання Договору.

9. Термін дії Договору

9.1. Цей Договір вважається укладеним і набирає чинності в дату визначену вище в преамбулі за умови його підписання уповноваженими представниками Сторін.

Замовник:

Забудовник:

9.2. Цей Договір діє до моменту виконання Сторонами всіх зобов'язань, які встановлені Договором або з нього випливають, у повному обсязі.

10. Інші умови

10.1. Сторони підтверджують, що вони досягли згоди за всіма істотними умовами Договору і жодна зі Сторін не посилатиметься у майбутньому на недосягнення згоди за істотними умовами Договору як на підставу вважати його неукладеним або недійсним.

10.2. Цей Договір складено у 2-х оригінальних примірниках, які мають однакову юридичну силу.

10.3. Положення цього Договору обов'язкові для правонаступників Сторін.

10.4. Усі правовідносини, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, у тому числі пов'язані із дійсністю, укладенням, виконанням, зміною та припиненням цього Договору, тлумаченням його умов, визначенням наслідків недійсності або порушення Договору, регулюються цим Договором та відповідними нормами чинного законодавства України, а також звичаями ділового обороту, які застосовуються до таких правовідносин на підставі принципів добросовісності, розумності та справедливості.

10.5. Усі виправлення тексту цього Договору мають юридичну силу лише у разі їх письмового посвідчення повноважними представниками Сторін у кожному випадку.

11. Місцезнаходження, банківські реквізити та підписи Сторін

Замовник:

Концерн «Міські теплові мережі»

Адреса: 69091 , м. Запоріжжя , бул. Гвардійський
буд.137

Поточний рахунок № 26004045320001

у Публічне акціонерне товариство акціонерний
комерційний банк «Індустріалбанк»

МФО 313849,

Код ЄДРПОУ 32121458

Забудовник:

**Товариство з обмеженою відповідальністю
«СІТІ ГРАД ПРОМ»**

69001, Запорізька область, м. Запоріжжя, бульвар
Шевченко, б.23, кімната 72

Код ЄДРПОУ 41229810,

р/с 2600433133 в ПАО «ПУМБ», МФО 334851

контактний телефон: +38-066-400-13-26

Директор

_____ / _____ /

_____ / С.Р. Мазалов /

Замовник:

Забудовник:
