

ДОГОВІР № _____
про сплату внесків у ЖБК «КОМФОРТНЕ ЖИТТЯ»

м. Кам'янець-Подільський

« _____ » _____ 2016 року

Сторони за цим Договором:

Житлово-будівельний кооператив «КОМФОРТНЕ ЖИТТЯ», в особі Голови кооперативу, Бондарчука Віталія Васильовича, який діє на підставі Статуту, надалі в цьому договорі «ЖБК», з однієї сторони, та асоційований член кооперативу Громадянин (ка) України

паспорт серія _____ № _____, виданий _____
_____ « _____ » _____ р.,
ідентифікаційний номер _____, зареєстрований (а) у _____

надалі іменується в цьому Договорі «Учасник», з другої сторони,
уклали цей Договір про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. За цим Договором ЖБК зобов'язується організувати будівництво багатоповерхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями нежитлового призначення по просп. Грушевського, 31, секція №1 в м. Кам'янець-Подільському, Хмельницької області (далі за текстом Об'єкт будівництва) за рахунок внесків Учасника та внесків інших асоційованих членів ЖБК, здати його в експлуатацію, передати Учаснику приміщення в Об'єкті будівництва, обумовлене цим Договором (далі за текстом Об'єкт нерухомості) та всі документи, необхідні Учаснику для реєстрації права власності на нього, а Учасник зобов'язується сплатити до ЖБК внески у розмірах та в порядку, встановлених даним Договором та додатками до нього, та має право отримати Об'єкт нерухомості лише за умови повної сплати внеску, встановленого даним Договором для Учасника.

1.2. Даний Договір вважається заявою Учасника про вступ до асоційованих членів ЖБК. Після зарахування вступного та цільового внеску на рахунок ЖБК даний договір вважається рішенням голови ЖБК про прийняття Учасника до асоційованих членів ЖБК.

1.3. Сторони домовляються, що розмір внеску, залежить від вартості будівництва одного квадратного метра площі Об'єкту нерухомості та остаточної загальної площі, яка фактично побудована.

1.4. Пайовий внесок – грошовий чи інший майновий поворотний внесок, який сплачує особа за будівництво Об'єкту нерухомості. Розмір паю становить 100% від внеску, встановленого п.1.3. Договору, та сплачується частинами згідно графіку, встановленого Додатком 1 до цього Договору.

1.5. Сторони домовились, що Об'єкт нерухомості, розташований за адресою: м. Кам'янець-Подільський, просп. Грушевського, 31, секція №1 та передається з наступними характеристиками:

<i>Об'єкт Нерухомості</i>	<i>Секція</i>	<i>Поверх</i>	<i>Загальна площа, кв.м</i>	<i>Номер</i>	<i>Примітки</i>
<i>Квартира</i>					<i>Вказана площа проектна, номер будівельний</i>

1.6. Сторони домовились, що Об'єкт нерухомості передається Учаснику з наступним оздобленням:

- по приміщенню – з штукатуренням внутрішніх цегляних стін (за винятком стін ванни, туалету та стін, до яких примикає робоча кухонна поверхня), без фарбування стін, з встановленням внутрішніх перегородок, без виконання цементної стяжки підлоги, без встановлення внутрішніх дверей, підвіконь та внутрішніх столярних виробів, без облицювання керамічною плиткою, без встановлення балконних віконних блоків, без встановлення внутрішніх мереж водопроводу і каналізації, без встановлення сантехнічних приладів, з встановленням опалювального котла, з комплектацією лічильниками обліку води, газу і електроенергії, з встановленням стояків газопроводу, водопроводу і каналізації, з встановленням вхідних дверей;

- по будівлі – з встановленням вікон, з штукатуренням і фарбуванням стін в місцях загального користування, з облицюванням підлоги в місцях загального користування керамічною плиткою, з виконанням електричної проводки і з встановленням електричних пристроїв згідно проекту в місцях загального користування.

1.7. Загальна площа Об'єкту нерухомості, що вказана в п. 1.5. Договору, є проектною та підлягає уточненню за даними технічної інвентаризації Об'єкту нерухомості, проведеної незалежним Замірювачем.

1.8. Учасник здійснює оплату внеску по спорудженню Об'єкту нерухомості і може отримати його лише за умови оплати у розмірі 100 (сто) відсотків внеску з врахуванням положень п. п. 2.6 - 2.9. даного Договору.

1.9. План та розміщення Об'єкту нерухомості на поверсі зазначено в Додатку № 2 до даного Договору.

2. ДОГОВІРНА ЦІНА ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

2.1. Вартість будівництва одного квадратного метра загальної площі Об'єкту нерухомості визначається ЖБК відповідно до проектно-кошторисної документації та договору підряду з підрядною організацією і на день укладення цього Договору складає _____ (_____) грн. _____ коп. за один квадратний метр і може змінюватись у випадках передбачених цим Договором.

2.2. У випадку сплати Учасником пайового внеску частинами згідно Порядку сплати внесків (Додаток №1), вартість будівництва одного квадратного метра може бути переглянута ЖБК в односторонньому порядку шляхом прийняття відповідного рішення в залежності від підвищення вартості будівельних та інших матеріалів, будівельних та інших робіт, інфляційних процесів, в т.ч. знецінення гривні відносно твердих валют та змін в чинному законодавстві, які не залежать від волі Сторін, а також інших обставин, що тягнуть збільшення фактичних витрат на будівництво, в тому числі і податкових зобов'язань.

2.3. У випадку передбаченому п. 2.2. цього Договору та прийняттям ЖБК рішення про зміну вартості будівництва одного квадратного метру Об'єкту нерухомості, нова редакція Порядку сплати внеску (Додатку №1) направляється Учаснику рекомендованим листом на поштову адресу, вказану в цьому Договорі. В такому випадку нова редакція Порядку сплати внеску набирає чинності на п'ятий календарний день від дня направлення листа Учаснику. Після отримання такого листа Учасник зобов'язаний підписати та надати ЖБК новий Порядок сплати внеску. Сторони домовились, що у випадку не підписання та/або ненадання Учасником нового Порядку розрахунків протягом 5 (п'яти) календарних днів з моменту отримання повідомлення ЖБК має право розірвати договір в односторонньому порядку, а сплачений Учасником пай підлягає поверненню в порядку, передбаченому цим Договором.

2.4. Вартість будівництва квадратного метру площі Об'єкту нерухомості, за яку Учасником сплачено внесок, є сталою та не може змінюватись в будь-якому разі.

2.5. Вартість будівництва метру квадратного Об'єкту нерухомості розрахована без урахування внутрішніх оздоблювальних робіт, але з врахуванням тих робіт, які визначені у п. 1.6. даного Договору.

2.6. Учасник сплачує повний розмір внеску в строки та в розмірах, визначених у Додатку №1 до даного Договору, але, у будь-якому випадку, зобов'язаний сплатити внесок в повному обсязі протягом 60 календарних днів з дати укладення даного Договору. У виключних випадках, за згодою Сторін може бути передбачений інший строк сплати внесків.

2.7. У випадку, коли за результатами технічної інвентаризації Об'єкту нерухомості, здійсненої незалежним Замірювачем, загальна площа Об'єкту нерухомості виявиться більшою ніж проектна площа, яка зазначена в п. 1.5. даного Договору, Учасник зобов'язується додатково сплатити вартість будівництва площі, на яку збільшився Об'єкт нерухомості за результатами технічної інвентаризації, протягом 15 (п'ятнадцяти) календарних днів з моменту отримання від ЖБК повідомлення про фактичну загальну площу Об'єкту нерухомості (за результатами технічної інвентаризації, здійснених незалежним Замірювачем).

Вартість одного квадратного метра понад проектну площу дорівнює вартості квадратного метра яка діяла на момент сплати Учасником останньої частини внеску згідно Додатку №1 Порядку сплати внеску.

2.8. У випадку, коли за результатами технічної інвентаризації Об'єкту нерухомості, здійсненої незалежним Замірювачем, загальна площа Об'єкту нерухомості виявиться меншою ніж проектна площа, яка зазначена в п. 1.5. даного Договору, а Учасник сплатив внесок з розрахунку проектною площею Об'єкту нерухомості у сумі, зазначеній в п. 1 Додатку № 1 до даного Договору, і така сума перевищує вартість будівництва фактичної площі Об'єкту нерухомості, встановленої за результатами технічної інвентаризації, ЖБК повертає у безготівковій формі надлишково сплачені Учасником кошти протягом 15 (п'ятнадцяти) календарних днів з моменту отримання від учасника

письмової заяви про повернення надлишково сплачених коштів та надання довідки з банківської установи про відкриття рахунку.

2.9. Після сплати Учасником повного розміру внеску (з урахуванням технічної інвентаризації) ЖБК надає Учаснику Довідку про внесення пайового внеску в повному обсязі.

2.10. Обов'язок Учасника по сплаті внеску по даному Договору вважається виконаним в день зарахування коштів на рахунок ЖБК, зазначений у реквізитах даного Договору.

2.11. У випадку замовлення Учасником додаткового оздоблення Сторони проводять розрахунки окремо.

2.12. У випадку відмови Учасника від робіт зазначених в п.1.6. цього Договору, вартість робіт та матеріалів, які мали б бути використані при їх виконанні Учаснику не компенсуються.

3. ПРАВА СТОРІН

3.1. Учасник має право:

3.1.1. Вимагати від ЖБК своєчасного виконання зобов'язань за умови виконання Учасником всіх своїх зобов'язань, згідно даного Договору.

3.1.2. Достроково виконати свої зобов'язання зі сплати внеску.

3.1.3. Звертатись із пропозиціями до ЖБК стосовно зміни проектних характеристик Об'єкту нерухомості, якщо така зміна не несе загрози втрати міцності, руйнування, порушення функціонування інженерних мереж Об'єкта будівництва в цілому чи його складових та необхідності внесення змін в проектну документацію, інших негативних наслідків.

3.1.4. До моменту введення Об'єкта будівництва в експлуатацію передати свої права та обов'язки по цьому Договору третім особам за умови наявності письмової згоди ЖБК та сплати новим Учасником 2% (двох відсотків) від розміру повного пайового внеску встановленого Додатком №1 до цього Договору. Від сплати 2% (двох відсотків) звільняються особи, які перебувають у родинних відносинах з Учасником (чоловік, дружина, діти, батьки, рідні брати і сестри, дід та баба).

3.1.5. Ініціювати розірвання цього Договору.

3.1.6. До моменту введення Об'єкту будівництва в експлуатацію, за умови отримання письмової згоди від ЖБК, Учасник має право відмовитись від Об'єкту нерухомості, шляхом розірвання цього договору або змінити Об'єкт нерухомості на інший з переліку об'єктів нерухомості, що є у пропозиції ЖБК.

3.1.7. Після введення Об'єкту будівництва в експлуатацію та повної сплати внеску за наслідками технічної інвентаризації отримати від ЖБК Довідку про внесення пайового внеску в повному обсязі та інші документи, необхідні для оформлення права власності.

3.1.8. Здійснювати контроль за якістю виконаних робіт на етапах будівництва: загальнобудівельні роботи, монтаж мереж, внутрішні роботи.

3.2. ЖБК має право:

3.2.1. Перевіряти достовірність наданих Учасником документів про здійснення оплати.

3.2.2. Вимагати від Учасника виконання умов даного Договору.

3.2.3. Змінити вартість будівництва в порядку передбаченому п.2.2. та п.2.3. цього Договору.

3.2.4. Розірвати договір в односторонньому порядку у випадку прострочення сплати внесків більш, ніж на 10 календарних днів або у випадку невиконання Учасником п.2.3., п.4.1.11., п.4.1.12. та п.4.1.1.13 цього договору шляхом направлення письмового повідомлення про розірвання договору на адресу Учасника, вказану у цьому Договорі. В такому випадку договір вважається розірваним (припиненим) на десятий день з дня направлення ЖБК такого повідомлення Учаснику. Після розірвання договору в односторонньому порядку ЖБК має право укласти Договір про сплату внеску на Об'єкт нерухомості з новим Учасником на свій розсуд.

3.2.5. Укладати з третіми особами договори підряду, субпідряду та інші договори, необхідні для спорудження Об'єкту будівництва та виконання ЖБК своїх зобов'язань перед пайовиками.

4. ОBOB'ЯЗКИ СТОРІН

4.1. Учасник зобов'язаний:

4.1.1. Своєчасно та належним чином виконувати свої зобов'язання за цим Договором.

4.1.2. У випадку замовлення додаткових послуг та/або перепланування Об'єкту нерухомості узгодити розміщення внутрішньоквартирних перегородок, об'єм та перелік таких послуг із ЖБК та підрядником. У випадку укладення цього Договору після фактичного спорудження Об'єкту нерухомості Учасник не має права здійснювати перепланування Об'єкту нерухомості.

4.1.3. Не змінювати вигляд зовнішніх стін Об'єкту будівництва, в тому числі встановлювати кондиціонери, здійснювати перепланування або виконувати будь-які інші будівельні роботи без попереднього письмового дозволу ЖБК та/або експлуатуючої організації.

4.1.4. Особисто, або через уповноважену особу подавати документи, що підтверджують факт оплати внеску і документи, що засвідчують його особу.

4.1.5. Вносити платежі на умовах, узгоджених Сторонами і обумовлених в Додатку №1 цього Договору.

4.1.6. Не пізніше 5 (п'яти) днів з моменту отримання повідомлення про зміну вартості будівництва одного квадратного метра Учасник зобов'язаний підписати новий Порядок сплати внеску.

4.1.7. Письмово повідомляти ЖБК про зміну номеру телефону (в тому числі мобільного) та місця проживання, вказаних у даному Договорі. У випадку невиконання вказаного обов'язку Учасник особисто несе відповідальність за настання несприятливих наслідків, аж до розірвання цього Договору в односторонньому порядку з ініціативи ЖБК.

4.1.8. Відшкодувати ЖБК всі витрати, що виникли з вини або за замовленням Учасника, та пов'язані з виконанням будівельних робіт та придбанням матеріалів і обладнання, не передбачених цим Договором.

4.1.9. Не передавати свої права за цим Договором третім особам до оформлення права власності на Об'єкт нерухомості без письмової згоди ЖБК.

4.1.10. У випадку відмови від Об'єкту нерухомості або його зміни, виконати всі вимоги ЖБК щодо письмового оформлення цих дій.

4.1.11. Не пізніше 15 календарних днів після введення Об'єкту будівництва в експлуатацію провести звірку з ЖБК та сплатити внесок відповідно до фактично побудованої площі Об'єкту нерухомості, визначеної за наслідками технічної інвентаризації, в порядку передбаченому п.п. 2.7, 2.8 цього Договору.

4.1.12. Не пізніше 15 календарних днів після отримання ЖБК документу, що підтверджує присвоєння адреси Об'єкту будівництва, та повної сплати внеску (за наслідками технічної інвентаризації) отримати Довідку про внесення пайового внеску в повному обсязі для оформлення права власності в реєстраційній службі.

4.1.13. Не пізніше календарних 15 днів після отримання ЖБК документу, що підтверджує присвоєння адреси Об'єкту будівництва, та повної сплати внеску (за наслідками технічної інвентаризації) прийняти від ЖБК за Актом прийому-передачі вказаний Об'єкт нерухомості. Всі витрати, пов'язані з оформленням права власності, бере на себе Учасник.

4.1.14. Протягом 35 (тридцяти п'яти) днів після оформлення права власності на Об'єкт нерухомості укласти індивідуальні угоди на постачання комунальних послуг, якщо такі угоди не будуть укладатися через ЖБК.

4.1.15. Дотримуватись правил протипожежної безпеки, санітарних норм тощо.

4.1.16. За рахунок власних коштів нести витрати на утримання Об'єкту нерухомості з дати введення будинку в експлуатацію до моменту укладення індивідуальних угод на постачання комунальних послуг шляхом відшкодування відповідних витрат ЖБК.

4.1.17. Виконувати інші обов'язки, передбачені даним Договором та чинним законодавством України.

4.2. ЖБК зобов'язаний:

4.2.1. Організувати будівництво Об'єкту будівництва та здачу його в експлуатацію у строк – **I квартал 2017 року** при умові дотримання Учасниками порядку та строків сплати внесків.

4.2.2. Організувати підключення Об'єкту будівництва до інженерних мереж (газо-, водо-, електропостачання та каналізаційних мереж).

4.2.3. Не пізніше 15 календарних днів з моменту введення Об'єкту будівництва в експлуатацію, отримання ЖБК документу, що підтверджує присвоєння адреси Об'єкту будівництва, та сплати внеску (за наслідками технічної інвентаризації) передати Учаснику за Актом прийому-передачі Об'єкт нерухомості.

4.2.4. Надавати Учаснику інформацію, що стосується питань будівництва.

4.2.5. Повідомляти Учасника про всі обставини, що роблять неможливим виконання даного Договору.

4.2.6. Повідомляти Учасника про зміну вартості будівництва одного квадратного метра в порядку, передбаченому п.2.3. цього Договору.

4.2.7. Виконувати інші обов'язки, передбачені даним Договором та чинним законодавством України.

4.2.8. Забезпечити будівництво Об'єкту будівництва та введення його в експлуатацію в строки, передбачені даним Договором.

5. ПОРЯДОК ТА СТРОКИ ПОВЕРНЕННЯ УЧАСНИКУ КОШТІВ

5.1. У випадку розірвання даного Договору з ініціативи Учасника, на умовах, викладених у цьому Договорі, сплачений пайовий внесок повертається у безготівковій формі протягом 10 календарних днів на умовах зазначених у п. 5.2. В угоді про розірвання договору Сторони можуть передбачити більш короткий строк повернення паю.

5.2. Пайовий внесок повертається попередньому Учаснику після укладання Договору про сплату пайових внесків на зазначений в цьому договорі Об'єкт нерухомості з новим Учасником, та сплати новим Учасником паю в сумі яка була внесена попереднім Учасником (не повертається комісія Банку).

5.3. У випадку розірвання або припинення дії даного Договору з ініціативи ЖБК з підстав передбачених цим Договором, вступний та цільовий внески Учаснику не повертаються, а пай повертається у безготівковій формі протягом 10 календарних днів після укладення Договору про сплату внесків на будівництва вказаного в цьому договорі Об'єкту нерухомості з новим Учасником та сплати новим учасником паю в сумі, внесеної Учасником. В угоді про розірвання договору Сторони можуть передбачити більш короткий строк повернення паю.

5.4. Для отримання коштів від ЖБК Учасник повинен письмово повідомити ЖБК про реквізити свого банківського рахунку або надати інші дані (реквізити), що дозволяють ЖБК перерахувати Учаснику належні йому кошти у безготівковій формі.

6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРИН

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

6.2. За порушення термінів, встановлених Додатком №1 до цього Договору, Учасник сплачує пеню в розмірі 0,1% від суми заборгованості за кожен день прострочення.

6.3. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання обов'язків за даним Договором, якщо воно стало наслідком обставин непереборної сили природного чи іншого характеру, а саме (але не обмежуючись ними): пожежі, повені, землетруси, природні чи кліматичні явища, воєнні дії будь-якого виду, проведення на території області антитерористичної операції, ембарго, епідемії, масові заворушення, страйк, дії і рішення державних органів, в тому числі виконавчої влади, що перешкоджають нормальній роботі на об'єкті будівництва та суперечать законодавству, яке регулює правовідносини між Сторонами, через неможливість виконання зобов'язань внаслідок нововведень в нормативно-правові акти держави та рішень місцевої влади, навмисні шкідливі дії третіх осіб, направлені на припинення або призупинення виконання робіт ЖБК. Належним підтвердженням факту настання обставин непереборної сили є довідка Торгово-промислової палати або іншого уповноваженого органу.

7. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

7.1. Цей Договір вступає в силу з моменту підписання і діє до його повного виконання Сторонами.

7.2. Даний Договір може бути припинений:

7.2.1. у випадках встановлених Договором;

7.2.2. у випадках, встановлених законодавством України.

7.3. Сторони домовились, що Довідка про внесення пайового внеску в повному обсязі, видана у відповідності до даного Договору, вважається анульованою та такою, що не породжує прав та обов'язків для будь-якої Сторони та третіх осіб з моменту розірвання або припинення даного Договору.

8. ІНШІ УМОВИ

8.1. ЖБК гарантує відсутність будь-яких прав третіх осіб на Об'єкт нерухомості.

8.2. Оформлення права власності здійснюється в реєстраційній службі після здачі Об'єкту будівництва в експлуатацію, виготовлення уповноваженою особою або організацією технічної документації на Об'єкт будівництва та надання Учасником Довідки про внесення пайового внеску в повному обсязі, Акту прийому-передачі Об'єкту нерухомості, що підтверджують його право на отримання Об'єкту нерухомості як цілісного майнового об'єкту.

8.3. Всі питання щодо відчуження за вимогами відповідних державних органів внеску Учасника, вирішуються відповідно до діючого законодавства України.

8.4. Учасник не має право передавати свої права за цим Договором третім особам до моменту оформлення права власності без письмової згоди ЖБК.

8.5. Надіслані Учаснику від ЖБК повідомлення, які не отримані ним у зв'язку із відсутністю його за адресою, вказаною в цьому Договорі, або відмови Учасника одержати повідомлення від ЖБК, або повернення направленою повідомлення до ЖБК (за спливом строку зберігання), вважаються врученими Учаснику.

8.6. Всі спори по цьому Договору у разі, якщо Сторонами не досягнуто згоди, вирішуються в судовому порядку.

8.7. Цей Договір укладений українською мовою в двох примірниках, по одному для кожної сторони.

8.8. Всі Додатки до даного Договору є його невід'ємною частиною.

8.9. Інформація, отримана під час укладення та виконання даного Договору, є конфіденційною і не підлягає розголошенню навіть після закінчення строку дії цього Договору.

8.10. Підписуючи даний Договір, з метою реалізації державної політики у сфері захисту персональних даних, у відповідності до Закону України №2297-VI від 01.06.10р. «Про захист персональних даних» кожна з Сторін:

1) надає згоду на збирання, обробку, накопичення, зберігання його особистих персональних даних, у тому числі на їх передачу третім особам без наступного повідомлення іншу Сторону про таку передачу;

2) надає згоду на те, що вся отримана однією Стороною інформація про представників іншої Сторони є персональними даними (тобто даними які використовуються для ідентифікації такого представника) може зберігатися в іншій Сторони та надає згоду на збирання, обробку, накопичення, зберігання його вказаних персональних даних, у тому числі, на їх передачу третім особам без наступного повідомлення Сторони про таку передачу;

3) підтверджує повідомлення та роз'яснення прав, наданих статтею 8 Закону України «Про захист персональних даних», повідомлення про місцезнаходження бази персональних даних та її призначення.

9. АДРЕСИ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН:

«ЖБК»	«Учасник»
ОК ЖБК «КОМФОРТНЕ ЖИТТЯ» Відділення №87/22 АБ «Укргазбанк» МФО 320478 Рахунок: 26004212005028 Код клієнта: 39937720	Паспорт _____ № _____, виданий _____ « _____ » _____ року Ідентифікаційний номер _____ Зареєстрований (а) _____ тел. _____
Голова ЖБК _____ Бондарчук В.В. М.П.	_____

ПОРЯДОК СПЛАТИ ВНЕСКІВ

1. На день укладення цього Порядку сплати внесків розмір внесків з врахуванням площі Об'єкту нерухомості згідно проекту та вартості будівництва одного квадратного метру становить _____ (_____) гривень __ коп.

2. Учасник сплачує внески на розрахунковий рахунок ЖБК в наступному порядку:

№ п/п	Дата (не пізніше)	Кількість квадратних метрів	Пай (грн.)
1			
2			
3			
4			
5			

3. Цей додаток є невід'ємною частиною Договору про сплату внесків у ЖБК «КОМФОРТНЕ ЖИТТЯ» № _____.

4. Даний додаток вступає в силу з моменту підписання і є чинним протягом дії основного Договору.

«ЖБК»	«Учасник»
Голова ЖБК _____ Бондарчук В.В. М.П.	_____

