

ДОГОВІР № _____

про спільну пайову участь у будівництві багатоквартирного житлового будинку
м. Київ «___» _____ 20__ р.

«Житлово-будівельний кооператив «Нова Ера - 108», в особі голови Мохова Олексія
Никодимовича, діє на підставі Статуту, іменованій надалі «Забудовник», з одного боку, і
асоційований член Кооперативу:

громадянин (ка):

паспорт серія: _____, виданий: «___» _____ «___» р.,

ІПН № _____, проживає за адресою: _____

іменованій надалі «Пайовик», з іншого боку, разом іменовані - «Сторони», уклали цей договір про
наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ, ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Предметом цього договору є спільна пайова участь Сторін в будівництві багатоквартирного
житлового будинку, розташованого за адресою:

_____, з наступною передачею
Пайовику його частки у вигляді квартири № _____.

1.2. Технічні характеристики Квартири:

- Розташування: **1 й, 2 й, і 3 поверхи у будинку;**
- Число кімнат: - **1, загальна площа 38 кв. м;**
- Газовий двоконтурний котел;
- Розводка системи опалення з встановленням металевих радіаторів;
- Металопластикові вікна та відливи;
- Установка водоміра, газового і електричного лічильників;
- Відвід каналізації;
- Електрична розводка;
- Цементна стяжка підлоги (крім балкона, санвузла, ванної);
- Без внутрішньої обробки.
- Вхідні двері з металу, внутрішні перегородки та перегородки санвузла з блоку (Фратеко);
- Без внутрішніх столярних виробів, сантехнічного обладнання, газової плити.

1.3. Технічні характеристики Об'єкта:

- Стрічковий фундамент з\б моноліт, перекриття з\б плити, матеріал стін - блок " Фратеко ", цегла;
- Утеплений фасад;
- Чистове оздоблення, (сходи ж\бетон).

1.4. Загальна площа Квартири вказана в п.1.2. у відповідності з даними проекту. При здачі Об'єкта в
експлуатацію загальна площа Квартири уточнюється на підставі технічного паспорта виданого
Комунальним підприємством «Бюро технічної інвентаризації та державної реєстрації об'єктів
нерухомого майна» _____ міської Ради.

1.5. Забудовник за рекомендацією проектної організації, що здійснює нагляд за будівництвом Об'єкта, має право самостійно вносити незначні зміни до проекту Квартури, з інформуванням про це Пайовика.

1.6. Номер Квартури, зазначений у п.1.1. цього договору є будівельним номером і може бути в наслідок змінений, однак технічні характеристики, передбачені п.1.2. зміні не підлягають.

2. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

2.1.Забудовник:

2.1.1. Приймає від Пайовика пайовий внесок на будівництво Квартури;

2.1.2. Зобов'язується використовувати пайовий внесок на цілі, зазначені в п.1.1. цього Договору.

2.1.3. Виконує всі функції з будівництва Об'єкта відповідно до Робочим проектом, ДБН, СНіП і з дотриманням діючих в Україні нормативно-технічних вимог щодо забезпечення охорони навколишнього природного середовища, норм пожежної безпеки та охорони праці.

2.1.4. Власними силами або із залученням третіх осіб, які мають відповідні дозвільні документи, забезпечує необхідний комплекс робіт з будівництва Об'єкта для досягнення технічних характеристик, зазначених у п.п. 1.2., 1.3. цього Договору;

2.1.5. В термін до кінця 3-го кварталу 2014 року зобов'язується завершити роботи з будівництва Квартури, що відповідає характеристикам, зазначеним у п.1.2. цього договору. Про зміну термінів будівництва та їх причини Пайовик повідомляються письмово.

2.1.6. Протягом 30 календарних днів після завершення робіт з будівництва Об'єкта зобов'язується отримати в Інспекції Державного архітектурно-будівельного контролю міста _____ підтверджуючі документи про введення Об'єкта в експлуатацію.

2.1.7. Після закінчення будівництва Об'єкта передає Пайовику Квартуру по Акту прийому-передачі.

2.1.8. Має право залучати грошові кошти та інше майно юридичних і фізичних осіб для будівництва житлового будинку, не порушуючи при цьому прав Пайовика.

2.1.9. Зобов'язується видати Пайовику документи, що підтверджують виконання останнім умов цього договору в частині внесення пайових внесків на будівництво, а також інші документи, необхідні для реєстрації права власності на Квартуру.

2.2. Пайовик:

2.2.1. Зобов'язується внести пайовий внесок на будівництво Квартури в розмірі, передбаченому п. 3.1. цього договору, в порядку, визначеному п.п. 3.3., 3.4., 3.5 цього договору.

2.2.2. Набуває належну йому частку в будівництві Об'єкта, зазначеного в п.1.1. цього договору, в якості Квартури, відповідної характеристикам, передбаченим п. 1.2. цього договору, за Актом прийому-передачі.

2.2.3. Зобов'язується укласти договори з відповідними службами для забезпечення Квартури водопостачанням, каналізацією, електрикою, газом. Зазначені комунікації підводяться в Квартуру Забудовником протягом 3-х місяців після завершення будівництва Об'єкта. На підставі договору про передачі в оренду земельної ділянки для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку за адресою: _____, у вартість комунальних платежів буде включена оплата податку на землю, відповідно кількості квадратних метрів придбаної квартири.

2.2.4. Зобов'язується в 10-ти денний термін після повідомлення Забудовником, встановити в Квартурі за свій рахунок газову плиту для своєчасної газифікації Об'єкта ПАТ «Київгаз». Забороняється до моменту приймання внутрішньоквартирних систем газопостачання (пуску побутового газу) підприємством ПАТ «Київгаз» проводити будь-які зміни до проектної системі газопостачання та плануванні квартири (знесення, винос, перенесення стін, вікон, дверей, об'єднання кухні і балкона, перенесення газового котла, зашивання газових труб гіпсокартоном).

2.2.5. Самостійно виробляє документальне оформлення права власності на квартиру підставі акта прийому-передачі квартири та довідки про повну оплату. За бажанням Пайовика Забудовник бере на себе реєстрацію квартири пайовика за окремим договором.

2.2.6. Частка пайовика може бути переуступлена третім особам. При переуступку (переоформлення) паю, в касу кооперативу вилучається 2% від суми паю цього Договору. Переуступка паю можлива виключно за згодою Забудовника.

2.2.7. Зобов'язується повідомити Забудовнику протягом 30 календарних днів про зміну свого місця

проживання. В іншому випадку Забудовник звільняється від відповідальності за можливе не повідомлення Пайовика про перенесення термінів будівництва Об'єкта.

2.2.8. Пайовик зобов'язаний на протязі 1 календарного місяця, після отримання Забудовником Свідоцтва про право власності на будинок в БТІ у м. _____, прийняти квартиру і підписати акт прийому-передачі на відповідність пунктом 1.2 цього Договору. Після закінчення цього терміну Забудовник не несе відповідальність за збереження квартири та її комплектації.

3. РОЗМІР ПАЙОВИХ ВНЕСКІВ І ПОРЯДОК ЙОГО ВНЕСЕННЯ

3.1. Оплата всіх пайових внесків здійснюється в національній валюті України (гривні) за комерційним курсом (курсом покупки) доларів США в «Приват Банку» в день внесення коштів, але не нижче мінімального курсу 8,00 грн. за 1 долар США. Ціна за 1 кв.м. квартири - **2862.50 грн. (Дві тисячі вісімсот шістдесят дві гривні)** еквівалентна **353.00 \$ (триста п'ятдесят три долара США, 40 центів)** залишається незмінною до кінця виконання зобов'язань обома сторонами, оплата здійснюється гривнею за комерційним курсом долара США на день оплати. Загальний розмір пайового внеску Пайовика у гривні еквівалентний **13432 .00 дол. США (тринадцяти тисячам чотирьох тридцяти двом доларам США, 00 центів)** за курсом долара США на день оплати.

3.2. Початковий внесок на будівництво Квартири за умови наявності в ЖБК 108 (сто восьми) пайовиків становить: складає **6,2%** від загального розміру пайового внеску, зазначеного в п.3.1. цього договору, і дорівнює **6745.60 грн. (Шість тисяч сімсот сорок п'ять гривень, 60 коп),** що еквівалентно **832.70 дол. США (вісімсот тридцять двом доларам США, 70 центів)** за комерційним курсом купівлі долара США в «Приват Банку» на день укладення цього договору (**8,10**).

3.3. Початковий внесок на будівництво Квартири вноситься Пайовиком протягом одного робочого дня з моменту підписання цього договору Сторонами.

3.4. Подальше внесення пайового внеску може проводитися після вселення в свою квартиру відповідно до «Графіком внесення пайового внеску», що є Додатковою угодою № 1 до цього договору.

3.5. Пайовик має право достроково виконати свої зобов'язання щодо сплати пайового внеску.

3.6. У разі збільшення (зменшення) площі Квартири після проведення обмірів Об'єкта Комунальним підприємством «Бюро технічної інвентаризації та державної реєстрації об'єктів нерухомого майна» Бориспільська міської Ради або іншими відповідними уповноваженими органами, загальний розмір пайового внеску Пайовика підлягає перерахунку, а саме:

3.6.1. Пайовик зобов'язаний до підписання акта прийому-передачі Квартири доплатити Забудовнику необхідну суму пайового внеску, якщо після проведення обмірів Квартири Комунальним підприємством «Бюро технічної інвентаризації та державної реєстрації об'єктів нерухомого майна» _____ міської Ради або іншими відповідними уповноваженими органами буде встановлено, що загальна площа наданої Квартири перевищує загальну площу, зазначену в п. 1.2 цього договору.

3.6.2. Забудовник зобов'язаний до підписання акта прийому-передачі Квартири виплатити Пайовику відповідну суму пайового внеску, за фактичне зменшення загальної площі Квартири, якщо після проведення обмірів Квартири Комунальним підприємством «Бюро технічної інвентаризації та державної реєстрації об'єктів нерухомого майна» _____ міської Ради або іншими відповідними уповноваженими органами буде встановлено зменшення загальної площі наданої Квартири, зазначеної в п. 1.2 цього договору.

3.7. Підписання акту прийому-передачі квартири, є підставою для отримання та реєстрації права власності Пайовика. У цей термін необхідно внести в касу кооперативу цільовий внесок 500 грн. на первинний розвиток та благоустрій прибудинкової території.

3.8. Пайові внески підлягають оплаті в готівковій формі в касу Забудовника, або в безготівковій формі на розрахунковий рахунок Забудовника, зазначений у цьому договорі. Факт оплати Членом Кооперативу пайового внеску підтверджується копіями платіжних документів з відміткою банку про виконання або квитанціями до прибуткових касових ордерів (іншими встановленими законом платіжними документами), виданими Кооперативом при внесенні коштів до каси Кооперативу. Розрахунки здійснюються у національній валюті України (гривні) за комерційним курсом (курсом покупки) доларів США в «Приват Банку» в день внесення коштів, але не нижче мінімального курсу 8,00 грн. за 1 долар США.

4. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

- 4.1.** При невиконанні Пайовиком п. 3.2. договору, договір вважається неукладеним.
- 4.2.** У разі невнесення Пайовиком чергового внеску, передбаченого Графіком внесення пайових внесків, у строк більше 3 календарних днів після встановленої дати, Забудовник має право в односторонньому порядку розірвати цей договір, письмово попередивши про це Пайовика. У такому випадку повернення Пайовику раніше внесених ним пайових внесків здійснюється Забудовником після реалізації Квартирі третій особі, за вирахуванням 5% від суми внесених Пайовиком пайових внесків. Повернення грошових коштів здійснюється протягом 10 днів після повного покриття третьою особою розміру раніше внесеного паю.
- 4.3.** У разі добровільної відмови Пайовика від подальшої участі в будівництві Об'єкта, підтвердженого письмовою заявою, повернення Пайовику раніше внесених ним пайових внесків здійснюється Забудовником після реалізації Квартирі третій особі, за вирахуванням 5% від суми внесених Пайовиком пайових внесків.
- 4.4.** При несвоєчасному внесенні Пайовиком чергового платежу, згідно Додаткової угоди до даного договору, він зобов'язаний сплатити пеню в розмірі двох облікових ставок НБУ від суми чергового платежу за кожний день прострочення. Пеня не нараховується, якщо на протязі 3-х днів прострочення, отримано та погоджено з Кооперативом письмова заява від пайовика із зазначенням терміну оплати заборгованості по платежах.
- 4.5.** У разі повного припинення будівництва з вини Забудовника, та отримання письмової вимоги Пайовика, Забудовник виплачують йому грошову суму в розмірі внесеного ним ПАЮ.
- 4.6.** У разі невиконання або неналежного виконання умов цього договору Сторони несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України

5. ЗВІЛЬНЕННЯ ВІД ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ

- 5.1.** Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання своїх зобов'язань за цим Договором у випадку настання та дії обставин, що знаходяться поза контролем Сторін, і які Сторони не могли передбачити або запобігти. До таких обставин за цим Договором належать: військові дії, незалежно від факту оголошення війни, повстання, стихійні лиха, пожежі, аварії, а також прийняття органами державної влади України відповідних нормативно-правових актів (рішень), що виключають можливість належного виконання умов цього Договору (далі - «Форс-мажор»).
- 5.2.** Сторона зобов'язана сповістити іншу Сторону про настання і припинення дії Форс-мажору протягом 3 (трьох) робочих днів з дати його настання або припинення. Недотримання строків повідомлення про настання форс-мажору позбавляє Сторону права посилатися на такі обставини як підставу звільнення від відповідальності.
- 5.3.** У разі настання форс-мажору термін виконання зобов'язань переноситься відповідно на термін дії таких обставин

6. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

- 6.1.** Усі суперечки та непорозуміння, які можуть виникнути між Сторонами у зв'язку з виконанням положень цього Договору, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами.
- 6.2.** У разі неможливості вирішення спору шляхом переговорів він підлягає розгляду в судовому порядку відповідно до чинного законодавства України.

7. ТЕРМІН ДІЇ ДОГОВОРУ

- 7.1.** Договір набуває чинності з моменту його підписання Сторонами і діє до виконання Сторонами належним чином і в повному обсязі всіх своїх зобов'язань за Договором.
- 7.2.** Всі додатки, зміни та / або доповнення до цього Договору повинні бути здійснені в письмовій формі та підписані належним чином уповноваженими на те представниками Сторін, з обов'язковим посиланням на цей Договір і є невід'ємною складовою частиною цього Договору.

7.3. В разі розірвання Договору Пайовик автоматично виключається з членів (асоційованих членів) ЖБК «Нова Ера - 108». Відповідно до Статуту ЖБК «Нова Ера - 108», пайовий внесок повертається, а вступні та членські внески до кооперативу поверненню не підлягають.

8. ІНШІ УМОВИ

8.1. Усі повідомлення, та інші документи, які направляються Стороні на виконання цього Договору або у зв'язку з ним, будуть вважатися оформленими належним чином, у разі якщо вони вчинені у письмовій формі і надіслані рекомендованим листом, кур'єром, телеграфом, або вручені особисто за вказаними в Договорі адресами Сторін. Датою отримання таких сповіщень вважатиметься дата їх особистого вручення або п'ятий робочий день з дати поштового штемпеля відділення зв'язку відправника.

8.2. З усіх питань, які не врегульовані цим Договором, Сторони керуються Цивільним кодексом України та іншими актами цивільного законодавства України.

8.3. Цей Договір складений українською мовою у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, по одному для кожної із Сторін.

9. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ, РЕКВІЗИТИ І ПІДПИСИ СТОРІН

9.1. ДАНІ ПРО КООПЕРАТИВ:

1. Найменування : ЖБК „НОВА ЕРА - 108”
2. Код ЄДРПОУ: 38729851
3. Адреса: 02160, м. Київ, вул. Каунаська, б. 12/2, кв. 8
4. Банківські реквізити: р/р 26004052613143в КРУ КБ „Приватбанк” , МФО 320649

9.2. ДАНІ ПРО ПАЙОВИКА:

1. П.І.Б.: _____
2. Відомості про документ, що засвідчує особистість найменування документа: _____
серія та номер документа: _____
дата видачі документа: _____
найменування органу, що видав документ: _____
3. Ідентифікаційний код: _____
4. Адреса проживання: _____
5. Телефон: _____

ПІДПИСИ СТОРІН ДОГОВОР

Голова правління кооперативу

Пайовик

Мохов О.Н.

м.п.

Пайовик отримав один примірник договору

(дата отримання, підпис пайовика)