

**ДОГОВІР № \_\_\_\_\_**  
**купівлі-продажу майнових прав**

м.Львів

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021р.

**Товариство з обмеженою відповідальністю “Джей Ді-Хісторі”** (код ЄДРПОУ 43748059), зареєстроване за адресою: м.Львів, вул. В. Винниченка,1, в особі директора Джуса Юрія Михайловича, що діє на підставі Статуту, і володіє нерухомим майном – об’єктом реконструкції загальною площею 266,7 кв.м. (реєстраційні номери на об’єкти нерухомого майна: №1102712246101, та №1102762346101) за адресою: м. Львів, вул. В. Винниченка, 1, іменованій надалі «Продавець», з однієї сторони, та громадянин \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ серія \_\_\_\_\_, виданий \_\_\_\_\_, РНОКПП \_\_\_\_\_, який проживає за адресою: \_\_\_\_\_, іменованій надалі «Покупець» з другої сторони, а разом **Сторони** Договору, попередньо ознайомлені з вимогами цивільного законодавства щодо недійсності правочинів, перебуваючи при здоровому розумі, ясній пам’яті та діючи добровільно, розуміючи значення своїх дій та правові наслідки укладеного договору, уклали даний договір про нижченаведене:

### 1. ТЕРМІНОЛОГІЯ

1.1. Для цілей даного Договору використовуються наступні терміни:

- **Апартамент (об’єкт нерухомого майна)** – до моменту завершення будівництва та введення в експлуатацію, комплекс майнових прав на ізольоване приміщення в Апарготелі, призначене та придатне для постійного та тимчасового у ньому проживанні .
- **Планове закінчення реконструкції нежитлового приміщення** – строк створення об’єкту нерухомого майна передбачений проектно-кошторисною документацією та проектом організації робіт.
- **Нежитлове приміщення (апартамент)**- приміщення, що розташоване на технічному поверсі будівлі по вул.Винниченка,1 в м.Львові, є складовою частиною Апарготелю та є самостійним об’єктом цивільно-правових відносин (Об’єкт).
- **Майнові права**- права пов’язані з майном, відмінні від права власності, що включають права вимоги на нежитлове приміщення, які надають право Особі, що ними володіє, повноваження здійснити оформлення та реєстрацію права власності на нежитлове приміщення (апартамент) після прийняття Об’єкту реконструкції в експлуатацію.
- **ОБ’ЄКТ**- окремо визначене приміщення Апарготелю (апартамент).

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

2.1. За цим Договором Продавець продає, а Покупець купує майнові права на Об’єкт нерухомості : апартамент № \_\_\_\_\_ , площею \_\_\_\_\_ кв.м. розташований на технічному поверсі будівлі 1, по вул.Винниченка В., в м.Львові.

2.2. Продавець зобов’язується організувати реконструкцію нежитлового приміщення під Апарготель по вул.Винниченка,1 в м.Львові (далі за текстом «ОБ’ЄКТ») здати його в експлуатацію, передати Покупцю апартамент в ОБ’ЄКТІ, обумовлений цим Договором та всі документи, необхідні Покупцю для реєстрації права власності на нього, а Продавець зобов’язується сплатити грошові кошти в сумі та на умовах даного договору.

2.3. Сторони домовились, що ОБ’ЄКТ, розташований за адресою: м.Львів, вул.Винниченка,1 передається з наступними характеристиками: - апартамент \_\_\_\_\_, - площа кв м \_\_\_\_\_

2.4. Апартамент, що має бути створений за даним Договором повинен відповідати всім необхідним вимогам, в ньому повинен бути виконаний наступний обсяг робіт: стадія завершеної реконструкції; з повним закінченням всіх внутрішніх робіт; повністю вмебльований апартамент готовий до експлуатації. Повний список майна апартаменту вказується в акті прийому передачі апартаменту, що підписується сторонами в день підписання акту приймання-передачі апартаменту.

2.5. Загальна площа ОБ’ЄКТУ, що вказана в п. 2.3. Договору, є проектною та підлягає уточненню за даними технічної інвентаризації ОБ’ЄКТУ, проведеної незалежним Замірювачем.

2.6. Покупець здійснює оплату за Об'єкт і може отримати його у власність лише за умови оплати у розмірі 100 (сто) відсотків його вартості.

2.7. Сторони підтверджують, що укладання договору відповідає їх інтересам; волевиявлення є вільним; умови договору зрозумілі і відповідають реальній домовленості сторін; договір не приховує іншого правочину і спрямований на реальне настання наслідків, які обумовленні в ньому; заявляють, що кожна із сторін однаково розуміє значення, умови правочину та його правові наслідки, про що свідчать особисті підписи сторін на правочині.

### 3. ЦІНА ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ

**3.1.** Вартість одного квадратного метра загальної площі ОБ'ЄКТУ встановлюється Сторонами цього договору за взаємною згодою сторін і становить \_\_\_\_\_ гривень, що є еквівалентом \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) доларів США. Кошти вносяться в гривні в еквіваленті до курсу долара США, встановленого НБУ на день оплати. Комісія банку сплачується Учасником додатково.

**3.2.** Вартість квадратного метру ОБ'ЄКТУ встановлюється сторонами за взаємною згодою сторін.

**3.3.** Покупець сплачує повну вартість апартаменту в строки та в розмірах, визначених у Додатку №1 до даного Договору. У виключних випадках, за згодою Сторін може бути передбачений інший строк сплати внесків.

**3.4.** У випадку, коли за результатами технічної інвентаризації ОБ'ЄКТУ, здійсненої незалежним Замірювачем, загальна площа виявиться більшою ніж проектна, яка визначена в п. 2.3. даного Договору, Покупець зобов'язується додатково сплатити різницю вартості ОБ'ЄКТУ згідно площі, встановленої за результатами технічної інвентаризації необхідну суму протягом 15 (п'ятнадцяти) календарних днів з моменту отримання від Продавця повідомлення про фактичну загальну площу ОБ'ЄКТУ (за результатами технічної інвентаризації, здійснених незалежним Замірювачем).

Вартість одного квадратного метра понад проектну площу дорівнює вартості квадратного метра вказаного у п.3.1 Договору.

**3.5.** У випадку, коли за результатами технічної інвентаризації ОБ'ЄКТУ, здійсненої незалежним Замірювачем, загальна площа ОБ'ЄКТУ виявиться меншою ніж проектна площа, яка визначена в п. 2.5. даного Договору, а Покупець сплатив внесок з розрахунку площі ОБ'ЄКТУ у розмірі згідно Додатку № 1 до даного Договору і така сума перевищує суму фактичної вартості ОБ'ЄКТУ згідно площі, встановленої за результатами технічної інвентаризації, Продавець повертає у безготівковій формі надлишково сплачені Покупцем кошти протягом 15 (п'ятнадцяти) календарних днів з моменту отримання від Покупця письмової заяви про повернення надлишково сплачених коштів та надання довідки з банківської установи про відкриття рахунку.

Вартість одного квадратного метра понад проектну площу дорівнює вартості квадратного метра вказаного у п.3.1 Договору.

### 4. ПРАВА СТОРІН

**4.1.** Покупець має право:

4.1.1. Вимагати від Продавця своєчасного виконання зобов'язань за умови виконання Покупцем всіх своїх зобов'язань, згідно даного Договору.

4.1.3. До моменту введення ОБ'ЄКТУ в експлуатацію передати свої права та обов'язки по цьому Договору третім особам за умови наявності письмової згоди Продавця.

4.1.5. Ініціювати розірвання цього Договору.

4.1.7. Після введення ОБ'ЄКТУ в експлуатацію та повної оплати та за наслідками технічної інвентаризації отримати від Продавця всі документи необхідні для оформлення права власності, перелік яких передбачено нормативними документами у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Оформлення права власності відбувається за рахунок Покупця.

4.1.8. Здійснювати контроль за якістю виконаних робіт на всіх етапах будівництва.

**4.2.** Продавець має право:

4.2.1. Перевіряти достовірність наданих Покупцем документів про здійснення оплати.

4.2.2. Вимагати від Покупця виконання умов даного Договору.

4.2.3. Розірвати договір в односторонньому порядку у випадку прострочення повної оплати суми договору на строк більше як 20 календарних днів, прострочення оплати чергових платежів (якщо такі строки встановлені) більш, ніж на 20 календарних днів. Повідомлення про розірвання договору відбувається шляхом направлення письмового повідомлення про розірвання договору. Продавець попередньо (за 10 днів) повідомляє УЧАСНИКА шляхом направлення на його адресу поштового повідомлення та направлення електронного повідомлення на електронну адресу Учасника вказану в розділі «реквізити сторін» цього договору. У разі, якщо після такого повідомлення УЧАСНИК протягом п'яти днів не з'являється особисто (через уповноваженого представника) для вручення письмового повідомлення, письмове повідомлення вважається врученим Учаснику. В такому випадку договір вважається розірваним (припиненим) на одинадцятий день з дня направлення Продавцем повідомлення.

4.2.4. Укладати з третіми особами договори підряду, субпідряду та інші договори, необхідні для спорудження ОБ'ЄКТУ та виконання Продавцем своїх зобов'язань перед Покупцем.

## **5. ЗОБОВ'ЯЗАННЯ СТОРІН**

### **5.1. Покупець зобов'язаний:**

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

5.1.2. У випадку підписання цього Договору після фактичного спорудження ОБ'ЄКТУ Покупець не має права здійснювати перепланування ОБ'ЄКТУ.

5.1.3. 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 Продавця та/або експлуатуючої організації.

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

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

5.1.6. Письмово повідомляти Продавця про зміну номеру телефону (в тому числі мобільного) та місця проживання, електронної адреси, вказаних у даному Договорі.

5.1.7. Відшкодувати вартість всіх витрат, що виникли у Продавця та пов'язані з виконанням будівельних робіт та витрат на обладнання, не передбачених цим Договором, які виникли з вини Покупця.

5.1.8. Не передавати свої права за цим Договором третім особам до оформлення права власності на ОБ'ЄКТ без письмової згоди Продавця.

5.1.9. У випадку відмови від договору або його зміни, виконати всі вимоги Продавця щодо письмового оформлення цих дій.

5.1.10. Не пізніше 15 календарних днів після введення ОБ'ЄКТУ в експлуатацію провести звірку з Продавцем та сплатити кошти відповідно до фактичної площі ОБ'ЄКТУ, визначеної за наслідками технічної інвентаризації, в порядку, передбаченому цим Договором.

5.1.13. Дотримуватись правил протипожежної безпеки, санітарних норм, тощо.

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

### **5.2. Продавець зобов'язаний:**

5.2.1. Організувати всі необхідні роботи по ОБ'ЄКТУ та здачу його в експлуатацію у строк 01 жовтня 2022 року при умові дотримання Покупцем порядку та строків оплати.

5.2.2. Не пізніше 15 календарних днів з моменту введення ОБ'ЄКТУ в експлуатацію, оформлення всіх необхідних документів та сплати внеску (за наслідками технічної інвентаризації) передати Покупцю за Актом прийому-передачі апартаменту.

5.2.3. Надавати Покупцю інформацію, що стосується питань реконструкції ОБ'ЄКТУ та усіх пов'язаних з цим робіт.

5.2.4. Повідомляти Покупця про всі обставини, що роблять неможливим виконання даного Договору.

5.2.5. Забезпечити відповідні роботи по ОБ'ЄКТУ та введення його в експлуатацію в строки, передбачені даним Договором.

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

5.2.7. Всі повідомлення Покупця, що здійснюватимуться Продавцем при виконанні цього договору, вважаються здійсненими належним чином, якщо вони вручені Покупцю (його представнику) поштовим відправленням та/або засобами електронного зв'язку.

## **6. ПОРЯДОК ТА СТРОКИ ПОВЕРНЕННЯ УЧАСНИКУ КОШТІВ**

**6.1.** У випадку розірвання даного Договору з ініціативи Покупця, на умовах, викладених у цьому Договорі, сплачені суми коштів повертається протягом 60 календарних днів після укладення Договору про розірвання в сумі, фактично внесений Покупцем.

**6.2.** У випадку розірвання або припинення дії даного Договору з ініціативи Продавця з підстав передбачених цим Договором, сума коштів повертається у безготівковій формі протягом 60 календарних днів після укладення Угоди про розірвання даного договору. В угоді про розірвання договору Сторони можуть передбачити більш короткий строк повернення паю.

**6.3.** Для отримання коштів від Продавця Покупець повинен письмово повідомити реквізити свого банківського рахунку та/або надати інші дані (реквізити), що дозволяють Продавцю перерахувати Покупцю належні йому кошти у безготівковій формі.

## **7. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН**

**7.1** За невиконання чи неналежне виконання сторонами зобов'язань за цим договором сторони несуть відповідальність у відповідності до чинного законодавства України.

**7.2.** У випадку порушення терміну передачі ОБ'ЄКТУ у власність Покупця, що виник з вини Продавця, більш ніж на 90 календарних днів, Продавець виплачує на вимогу УЧАСНИКА неустойку в розмірі 0,01% від суми фактично сплачених Покупцем грошових коштів за кожен день такого прострочення, але не більше ніж 5 (п'ять) відсотків від загальної суми даного Договору.

**7.3.** У випадку перевищення Покупцем прострочення платежу більше ніж на 30 (тридцять) днів, Продавець вправі розірвати даний Договір в односторонньому порядку з поверненням Покупцю, отриманих від останнього грошових коштів у розмірі фактично внесених коштів у відповідності до умов даного Договору та/або стягнути неустойку в розмірі 0,01% від суми фактично несплачених Покупцем грошових коштів за кожен день такого прострочення, але не більше ніж 5 (п'ять) відсотків від загальної суми даного Договору.

## **8. СТРОК ДІЇ ТА ПОРЯДОК РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ**

**8.1.** Договір набуває чинності з моменту його підписання Сторонами або їх уповноваженими представниками і діє до повного виконання Сторонами взятих на себе зобов'язань за Договором, якщо він не буде припинений раніше у відповідності до положень цього Договору та чинного законодавства України.

**8.2.** Цей Договір може бути припинений:

- у випадках, встановлених Договором;
- у випадках, встановлених законодавством України.

## **9. ДОДАТКОВІ УМОВИ**

**9.1.** Продавець гарантує відсутність будь-яких прав третіх осіб на ОБ'ЄКТ.

**9.2.** Оформлення права власності здійснюється лише після повної оплати Покупцем суми договору, після здачі ОБ'ЄКТУ в експлуатацію, виготовлення уповноваженою особою або організацією технічної документації на ОБ'ЄКТ, Акту прийому-передачі майнових прав, Акту приймання-передачі ОБ'ЄКТУ, що підтверджують його право на отримання ОБ'ЄКТУ.

**9.3.** Покупець не має право передавати свої права за цим Договором третім особам без письмової згоди Продавця.

**9.4.** В разі відмови Покупця протягом десяти календарних днів отримати письмове повідомлення Продавця після попереднього письмового та/або електронного повідомлення – письмове повідомлення вважається врученим з дня направлення електронного повідомлення.

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

**9.6.** Сторони зобов'язуються зберігати сувору конфіденційність отриманої один від одного технічної, фінансової, комерційної та іншої інформації та приймуть всі необхідні заходи для попередження розголошення цієї інформації навіть після закінчення строку дії цього Договору.

**9.7.** 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 Стороні 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.

## **10. ФОРС-МАЖОР**

**10.1.** 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 законодавчій базі, яка регулює правовідносини, за якими працюють Сторони, 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 Продавцем. Належним підтвердженням факту настання обставин непереборної сили є довідка Торгово-промислової палати або іншого уповноваженого органу.

## **11. ЗАКЛЮЧНІ ПОЛОЖЕННЯ**

**11.1.** Договір складений українською мовою у двох оригінальних примірниках, однакової юридичної сили – по одному примірнику для кожної Сторони.

**11.2.** Після підписання цього Договору всі попередні переговори за ним, листування, попередні угоди та протоколи про наміри з питань, що так чи інакше стосуються цього Договору, втрачають юридичну силу.

**11.3.** Будь-яка домовленість між Сторонами, яка тягне за собою нові зобов'язання та не впливає з цього Договору, повинна бути письмово підтверджена Сторонами в формі доповнення (додаткової угоди) до Договору, якщо інше не передбачено Договором.

**11.4.** Усі зміни та доповнення до цього Договору є чинними за умови, що вони вчинені у письмовій формі та підписані Сторонами належним чином, якщо інше не передбачено Договором.

**11.5.** При зміні ідентифікаційних даних, адреси, контактних телефонів, банківських реквізитів, паспортних даних та інших суттєвих відомостей Сторони зобов'язані письмово повідомити одна одну протягом 3 (трьох) робочих днів з дати здійснення таких змін.

**11.6.** Будь-які повідомлення, за цим Договором, повинні бути здійснені у письмовій формі, і спрямовані іншій Стороні поштовими відправленнями у вигляді рекомендованих листів з повідомленням про вручення за адресами зазначеними у цьому Договорі або вручені особисто.

11.7. У випадках, не передбачених цим Договором, Сторони керуються чинним законодавством України.

## 12. РЕКВІЗИТИ СТОРІН

<b>Продавець:</b>  <b>Товариство з обмеженою відповідальністю «ДЖЕЙ ДІ-ХІСТОРІ»</b> Код ЄДРПОУ - 43748059 Юр.адреса: _79008, м.Львів, вулиця Винниченка В.,1   Директор _____ Джус Ю.М.	<b>Покупець:</b>  _____ _____, паспорт серія _____, виданий _____ _____, РНОКПП _____, зареєстрований за адресою: _____ _____ _____
---	--

до Договору № \_\_\_\_\_ купівлі-продажу майнових прав від «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ року

**ПОРЯДОК ОПЛАТИ**На дату підписання цього Додатку сума майнових прав становить \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_ ) грн.

Покупець оплачує суму договору наступними частинами:

№ п/п	Дата (не пізніше)	Номер апартаменту	Сума (грн.)	поверх	Площа апартаменту	

Цей додаток є невід'ємною частиною Договору № \_\_\_\_\_ купівлі продажу майнових прав від «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021р.

**АДРЕСИ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН:**

<p><b>Продавець:</b></p> <p><b>Товариство з обмеженою відповідальністю «ДЖЕЙ ДІ-ХІСТОРІ»</b>  Код ЄДРПОУ - 43748059  Юр.адреса: _79008, м.Львів, вулиця Винниченка В.,1</p> <p>Директор _____ Джус Ю.М.</p>	<p><b>Покупець:</b></p> <p>_____</p> <p>_____ ,</p> <p>паспорт серія _____, виданий _____</p> <p>_____ ,</p> <p>РНОКПП _____, зареєстрований за адресою:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
---	---