

Товариство з обмеженою відповідальністю "Будівельно-інвестиційна компанія «Рубікон Груп», код ЄДРПОУ 40116861, в особі директора Іваньо Тараса Романовича, який діє на підставі Статуту, (надалі - «Продавець») та _____, код ЄДРПОУ _____, (покупець за деривативом, надалі – Покупець) яке діє _____, в особі _____, який діє на підставі _____, (надалі – «Покупець»)

спільно іменовані «Сторони», а кожен окремо «Сторона»,

ВРАХОВУЮЧИ, що на Товарній біржі «Товарно-сировинна біржа «Галконтракт» «__» _____ 2018 року відбувся відкритий аукціон з продажу майнових прав на об'єкти нерухомого майна (надалі – «Аукціон») у відповідності до Регламенту з організації та проведення аукціонів з продажу майнових прав на об'єкти нерухомого майна на ТБ ТСБ «Галконтракт», на яких ЛОТ №____ придбано Покупцем, уклали цей Форвардний контракт (надалі – "Форвардний контракт") про наступне:

1. ПРЕДМЕТ КОНТРАКТУ

1.1. Продавець зобов'язується передати у власність Покупцеві Базовий актив, який буде створено у майбутньому, а Покупець зобов'язується прийняти його та сплатити Ціну базового активу на умовах даного Форвардного контракту

1.2. Базовим активом за цим Форвардним контрактом є майнові права на одне нежитлове приміщення (далі по тексті - Приміщення), яке стане об'єктом нерухомості після закінчення будівництва об'єкта: „*реконструкція існуючих офісних приміщень за рахунок добудови та надбудови під офісний центр на вул. В.Липинського, 36 у місті Львові*” (надалі – Об'єкт будівництва або Об'єкт) та прийняття його в експлуатацію.

1.3. Зміст майнових прав на Приміщення, що є Базовим активом цього Форвардного контракту, полягає у праві Покупця набути у власність нерухоме майно, що буде створено у майбутньому - після закінчення будівництва Об'єкта та прийняття його в експлуатацію. Такі майнові права підлягають реалізації Покупцем у встановленому чинним законодавством України порядку шляхом звернення до державного реєстратора за здійсненням первинної реєстрацією права власності на Приміщення за Покупцем на підставі даного Форвардного контракту, Акту прийому-передачі майнових прав на приміщення.

1.4. Будівництво Об'єкта здійснюється на земельній ділянці загальною площею 0,0607 га з кадастровим номером 4610137500:03:005:0037, розташованій у місті Львові по вулиці Липинського, 36. Вказана земельна ділянка належить Товариству з обмеженою відповідальністю "Будівельно-інвестиційна компанія «Рубікон Груп» на праві оренди на підставі Договору оренди землі від 20 квітня 2018 року, укладеного між Товариством з обмеженою відповідальністю "Будівельно-інвестиційна компанія «Рубікон Груп» та Львівською міською радою, зареєстрованого у Львівській міській раді 20 квітня 2018 року за №Ш-4070.

1.6. Приміщення, майнові права на яке є Базовим активом, має наступні проектні характеристики:

Вид об'єкту нерухомого майна:	Приміщення
Будівельний номер:	
Поверх:	
Секція:	
Проектна загальна площа, кв.м:	

1.7. Термін закінчення будівельно-монтажних робіт – грудень 2019 року.

1.8. Термін введення об'єкта в експлуатацію – березень 2020 року.

1.9. Ідентифікація Приміщення проводиться за схематичним планом його розміщення на поверсі та іншими істотними характеристиками, що відображені у Специфікації Форвардного контракту. Номер Приміщення буде остаточно визначений після проведення технічної інвентаризації закінченого будівництвом Об'єкта, а її будівельний номер відображено лише для зручності та не є визначальним для сторін.

1.10. У процесі будівництва технічні характеристики Приміщення можуть коригуватись.

1.11. Остаточна загальна площа Об'єкта нерухомості погоджується Сторонами, при підписанні Акту пред'явлення до виконання форвардного контракту та прийому-передачі нерухомості, на підставі технічного паспорту.

1.12. Якість виконаних при спорудженні Об'єкта будівельно-монтажних робіт, використаних матеріалів і обладнання відповідатиме вимогам Державних будівельних норм, стандартів, а також Специфікації до Форвардного контракту.

1.13. Продавець заявляє і гарантує, що на момент укладення даного Форвардного контракту майнові права на Приміщення нікому іншому не відчужувались, в обтяженні не перебувають.

2. ДАТА ПОСТАВКИ ТА МОМЕНТ ПЕРЕХОДУ МАЙНОВИХ ПРАВ

2.1. Протягом 90-ти днів з моменту прийняття Об'єкта в експлуатацію, присвоєння йому поштової адреси та повної оплати Ціни базового активу, Продавець передасть Базовий актив (Приміщення) у володіння Покупця,

забезпечивши йому безперешкодний доступ до нього та передавши всі наявні ключі від вхідних дверей, що фіксується сторонами у Акті приймання-передачі майнових прав на Приміщення. Разом із цим, Покупцю передаються документи, необхідні для державної реєстрації права власності на Базовий актив (Приміщення).

2.2. Право власності на Базовий актив (Приміщення) переходить до Покупця у момент передачі його у володіння Покупця, що фіксується у Акті приймання-передачі майнових прав на Приміщення. З цього ж моменту до Покупця переходить ризик випадкової втрати чи пошкодження Базового активу (Приміщення).

2.3. Покупець самостійно звертається до державного реєстратора за реєстрацією права власності на Базовий актив (Приміщення), за власний кошт сплачуючи пов'язані із цим витрати.

2.4. Якщо норми права України, що діятимуть на дату поставки Базового активу (Приміщення), імперативно встановлюватимуть додаткові вимоги до форми, змісту, чи порядку укладення правочину щодо набуття Покупцем права власності на Базовий актив (Приміщення), то сторони додатково укладуть правочин, що відповідатиме таким імперативним вимогам. Витрати на вчинення такого правочину будуть розділені між сторонами порівну.

2.5. Після оформлення права власності на Об'єкт нерухомості, з додержанням вимог діючого законодавства, Покупець має право володіти користуватись та розпоряджатись Об'єктом нерухомості без обмежень.

3. ЦІНА ВИКОНАННЯ КОНТРАКТУ (ЦІНА БАЗОВОГО АКТИВУ), ВАРТІСТЬ КОНТАКТУ ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ.

3.1. Ціна базового активу (Приміщення) визначена за результатами Аукціону, який відбувся «__» _____ 2018 року на ТБ «ТСБ «Галконтракт», на день укладення цього Форвардного контракту становить _____ (_____) **грн.00 коп. (у тому числі ПДВ – _____ грн.)**.

3.2. Вартість одного квадратного метра загальної площі Приміщення, майнові права на яке формують базовий актив, становить _____ **гривень**, включаючи ПДВ.

3.3. У випадку, якщо остаточно загальна площа Об'єкту нерухомості, визначена на підставі технічного паспорту буде більшою за площу, визначену у п.1.2.3. даного Контракту, Покупець зобов'язаний в строк до моменту реєстрації Об'єкту нерухомості провести доплату Продавцю, в сумі _____ **грн. (_____ гривень _____ копійок)** за кожен метр квадратний такого перевищення. Сума такої доплати не підлягає перегляду Сторонами незалежно від змін курсу національної валюти, індексу інфляції чи будь-яких інших чинників.

3.4. У випадку, якщо остаточно загальна площа Об'єкту нерухомості, визначена на підставі технічного паспорту буде меншою за площу, визначену у п.1.2.3. даного Контракту, Продавець зобов'язаний в строк до моменту реєстрації Об'єкту нерухомості повернути Покупцю кошти, в сумі _____ **грн. (_____ гривень _____ копійок)** за кожен метр квадратний такого перевищення. Сума такого повернення не підлягає перегляду Сторонами незалежно від змін курсу національної валюти, індексу інфляції чи будь-яких інших чинників.

3.5. Оплата Ціни базового активу проводиться у національній валюті - гривні, шляхом переказу коштів на банківський рахунок Продавця. Реквізити даного Форвардного контракту (номер та дата укладення) зазначаються при формулюванні призначенні платежу.

3.6. Датою платежу сторони вважають день зарахування коштів на банківський рахунок Продавця.

3.7. У зв'язку із укладенням даного Форвардного контракту Покупець сплачує Продавцю 100% Ціни базового активу, що становить суму _____ (_____) грн. 00 коп.. Вказана сума підлягає сплаті до 30.03.2020 року, формує його вартість, як деривативу. Передача даного Форвардного контракту, як деривативу, третім особам можлива лише після повної сплати вказаної суми.

3.8. У разі продажу Покупцем Форвардного контракту третім особам, вартість Форвардного контракту, як деривативу, визначається умовами договору купівлі-продажу Форвардного контракту.

4. ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ СТОРІН

4.1. Продавець зобов'язується:

4.1.1. Забезпечити Покупцю можливість огляду Об'єкта будівництва, із обов'язковим дотриманням ними вимог техніки безпеки на будівельному майданчику;

4.1.2. На письмову вимогу Покупця видати довідку про обсяг коштів, сплачених за даним Форвардним контрактом, а також провести звірку взаєморозрахунків.

4.1.3. Здати Об'єкт будівництва в експлуатацію до закінчення першого кварталу 2020 року;

4.1.4. У встановлений строк передати Покупцеві Базовий актив та всі документи, необхідні для державної реєстрації права власності, крім тих, що за своєю природою можуть бути виконані лише Покупцем, чи третіми особами на замовлення Покупця;

4.1.5. Прийняти виконання зобов'язань, запропоноване третьою особою - власником даного Форвардного контракту, придбаного у якості деривативу, та провести виконання своїх зобов'язань на користь такої третьої особи.

4.2. Продавець має право:

4.2.1. На притримання, у випадку порушення Покупцем зобов'язань щодо оплати Ціни базового активу;

4.2.2. Вимагати прийняття приміщень Покупцем у стані, що відповідає умовам цього Контракту.

4.2.3. На відшкодування витрат понесених на утримання Базового активу (Приміщення) після здачі Об'єкта нерухомості в експлуатацію;

4.2.4. на відшкодування витрат понесених на утримання і обслуговування Об'єкта будівництва у цілому, після його здачі в експлуатацію, – пропорційно співвідношенню загальної площі Приміщення (Базового активу) до загальної

площі всіх об'єктів нерухомості з окремим цільовим призначенням (квартир, нежитлових приміщень, тощо) розташованих в Об'єкті будівництва.

4.3. Покупець зобов'язується:

4.3.1. Сплатити Продавцю Ціну базового активу;

4.3.2. Прийняти Базовий актив (Приміщення) у Продавця;

4.3.3. Відшкодувати Продавцю витрати понесені на утримання Базового активу (Приміщення) після здачі Об'єкта нерухомості в експлуатацію;

4.3.4. Відшкодувати Продавцю витрати понесені на утримання і обслуговування Об'єкта будівництва у цілому, після його здачі в експлуатацію, – пропорційно співвідношенню загальної площі Приміщення (Базового активу) до загальної площі всіх об'єктів нерухомості з окремим цільовим призначенням (квартир, нежитлових приміщень, тощо) розташованих в Об'єкті будівництва.

4.4. Покупець має право:

4.4.1. Набути у власність Базовий актив (Приміщення).

4.4.2. Продати або іншим чином відчужити даний Форвардний контракт третім особам у якості деривативу.

5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

5.1. У випадку порушення Продавцем строку закінчення будівництва Об'єкта, Подавець зобов'язується сплатити Покупцю неустойку у формі штрафу, у розмірі 1000,00 грн. (Одна тисяча гривень 00 коп.) за кожний повний календарний місяць такого прострочення.

5.2. Заподіяні порушенням даного Форвардного контракту збитки Покупця підлягають відшкодуванню Продавцем у повному обсязі, включно із сумами, сплаченими для придбання даного Форвардного контракту у якості деривативу.

5.3. У випадку прострочення Покупцем виконання грошових зобов'язань за даним Форвардним контрактом, він сплатить Продавцю пеню у розмірі подвійної облікової ставки НБУ, що діяла на момент прострочення, від суми простроченої заборгованості за кожен день прострочки, включаючи день платежу.

5.4. У разі необґрунтованої відмови від приймання Базового активу Покупець сплачує Продавцю штраф у розмірі 50% ціни Базового активу, що визначена цим Контрактом.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання своїх зобов'язань за цим Форвардним контрактом, якщо це невиконання стало наслідком дії об'єктивних факторів, незалежних від волі сторін, зокрема дії непереборної сили, до яких відносяться стихійні лиха, пожежі, війни, воєнні дії, цивільні безлади, що перешкоджають виконанню сторонами своїх зобов'язань.

6.2. Сторона, у якій виникли форс-мажорні обставини, зобов'язана в 5-денний термін письмово повідомити іншу Сторону про початок і закінчення їх дії, вжити заходів до їх недопущення, або мінімізації можливих збитків іншій Стороні. При цьому дія непереборної сили підтверджується довідкою Торгово-промислової палати, яка повинна бути надана іншій Стороні протягом 14 днів з дня надіслання повідомлення про форс-мажор. Невиконання зазначених умов позбавляє Сторону права посилатися на обставини форс-мажору як на підставу для звільнення від відповідальності та/або припинення зобов'язань.

6.3. Якщо дія форс-мажорних обставин закінчилася в межах строків передачі приміщення за цим Контрактом і це не спричинило знищення Приміщення, Сторони негайно після отримання повідомлення про закінчення форс-мажорних обставин приступають до подальшого виконання зобов'язань за цим Контрактом.

6.4. Якщо дія непереборної сили закінчилася після закінчення граничного строку передачі Приміщення за цим Контрактом та/або спричинила знищення Приміщення, зобов'язання Сторін за цим Контрактом припиняються повністю або частково.

7. ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

7.1. Усі спори та розбіжності, що виникають між Продавцем і Покупцем підлягають врегулюванню шляхом переговорів. Якщо Сторони не зможуть дійти згоди шляхом переговорів, то спір підлягає вирішенню в судовому порядку згідно з чинним законодавством України.

8. СТРОК ДІЇ ТА ТЕРМІН ВИКОНАННЯ КОНТРАКТУ

8.1. Цей Форвардний контракт набирає чинності із моменту його належного підписання Сторонами та реєстрації на ТБ «ТСБ «Галконтракт».

8.2. Строк дії та термін виконання Форвардного контракту: до 31.03.2021 року.

9. ІНШІ УМОВИ

9.1. Покупець здійснює оплату необхідних зборів та інших платежів на Біржу відповідно до умов Регламенту та Договору на участь в аукціонних торгах з продажу майнових прав на об'єкти нерухомого майна, укладеного між Покупцем та Біржею.

9.2. Покупець вправі передати свої права та обов'язки за цим Форвардним контрактом в повному обсязі третій особі у будь-який не заборонений чинним законодавством спосіб (в т.ч. шляхом продажу форвардного контракту), повідомивши про це Продавця у триденний строк з моменту такої передачі.

9.3. Зміни та доповнення до цього Форвардного контракту дійсні тільки в тому випадку, якщо вони вчинені в письмовій формі та підписані повноважними представниками Сторін.

9.4. У всіх інших питаннях, не обумовлених цим Форвардним контрактом, Сторони керуються чинним законодавством України.

9.5. Форвардний контракт складено у двох оригінальних примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному для кожної Сторони.

10. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

Покупець

Продавець

**Товариство з обмеженою відповідальністю
"Будівельно-інвестиційна компанія «Рубікон
Груп»**
79019, м. Львів, вул. Липинського, 36
Код ЄДРПОУ 40116861
рах. №26005053704018 в ПАТ КБ «Приватбанк»,
МФО 325321
ПІН 401168613058

Директор

_____ **Іваньо Т.Р.**

Зареєстровано уповноваженою особою
Товарної біржі „Товарно-сировинна біржа Галконтракт”

«___» _____ 2018 року Реєстраційний номер № _____

Підпис уповноваженої особи

ТБ ТСБ «Галконтракт» _____ С.П. Мамаєва