

ФОРВАРДНИЙ КОНТРАКТ № _____

купівлі-продажу майнових прав на об'єкт нерухомого майна на стадії будівництва

м. Львів

«__» _____ 2020 року

Товариство з обмеженою відповідальністю «Аурум Сіті», код ЄДРПОУ 43755752, в особі директора Щепанського Юрія Ярославовича, який діє на підставі Статуту, (надалі - «Продавець») та

_____ (надалі - «Покупець»), уклали цей форвардний контракт на Товарній біржі „Товарно-сировинна біржа „Галконтракт” відповідно із установленим на біржі Регламентом з організації та проведення аукціонів з продажу майнових прав на об'єкти нерухомого майна, за результатами відкритого аукціону з продажу майнових прав на об'єкти нерухомого майна проведеного «__» _____ 2020 року, на якому Покупцем придбано ЛОТ №_____, про таке:

1. ПРЕДМЕТ КОНТРАКТУ

- 1.1. Продавець зобов'язується передати у власність Покупцеві базовий актив, який буде створено Продавцем у майбутньому, а Покупець зобов'язується прийняти його та сплатити Продавцеві ціну базового активу на умовах даного форвардного контракту.
- 1.2. Базовий актив - одне цілісне приміщення з окремими цільовим призначенням, яке стане об'єктом нерухомості після прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта спроектованого ПП „Архім Львів” на замовлення ТОВ „Аурум Сервіс” на земельній ділянці загальною площею 0,2720 га з кадастровим номером 4610136800:02:005:0379 під назвою: „Будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та підземним паркінгом зі знесенням існуючих споруд на вул. Д.Січинського, 2 у м. Львові”.
- 1.3. Будівництво об'єкта здійснюється на підставі Дозволу на виконання будівельних робіт від _____ року _____, виданого Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю м. Львова.
- 1.4. Будівництво здійснюється на земельній ділянці належній ТОВ „Аурум-Сіті” (код за ЄДРПОУ - 40522207) на підставі Договору суборенди землі від 03 серпня 2020 року, укладеного між останнім та орендарем землі - ТОВ „Аурум Сервіс” (код за ЄДРПОУ 39332166) за згодою землевласника - ПП „Світанки” (код за ЄДРПОУ 20772644). Договір суборенди землі зареєстровано 03.08.2020 приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу Черник Н.С. (номер запису 37588180).
- 1.5. Продавець виконує функції замовника будівництва на підставі Договору №15/09/20 укладеного 15 вересня 2020 року із землекористувачем - ТОВ „Аурум-Сіті” (код за ЄДРПОУ - 40522207).
- 1.6. Термін закінчення будівельно-монтажних робіт та прийняття об'єкта в експлуатацію – ІV квартал 2021 року.
- 1.7. Зміст майнових прав, що є базовим активом, полягає у праві Покупця набути у власність нерухоме майно, яке буде створено у майбутньому - після закінчення будівництва прийняття об'єкта в експлуатацію.
- 1.8. Приміщення, яке є базовим активом даного форвардного контракту, має наступні проектні характеристики:

Цільове призначення приміщення:	Квартира
Будівельний номер:	
Кількість кімнат:	
Поверх:	
Проектна загальна площа, кв.м:	

- 1.9. Ідентифікація Приміщення проводиться за схематичним планом його розміщення, який відображено у специфікації поряд із характеристиками приміщення. Номер приміщення буде остаточно визначений після проведення технічної інвентаризації закінченого будівництвом об'єкта, а будівельний номер не є визначальним та присвоєно лише для зручності позначення приміщення на час будівництва.
- 1.10. У процесі будівництва технічні характеристики приміщення можуть коригуватись, але без зміни відображених у проекті будівництва об'ємно-планувальних рішень.
- 1.11. Площу приміщення буде визначено за наслідком його обмірів з природи при проведенні технічної інвентаризації закінченого будівництвом об'єкта. Вона не повинна відрізнятись від погодженої сторонами проектною площею більш ніж на 5%.
- 1.12. Якість виконаних при спорудженні об'єкта будівельно-монтажних робіт, використаних матеріалів і обладнання відповідатиме вимогам Державних будівельних норм, стандартів, а також специфікації.
- 1.13. Продавець заявляє і гарантує, що майнові права на приміщення нікому іншому не відчужено, а їх обтяження зобов'язаннями на користь третіх осіб не встановлювалось.

2. ДАТА ПОСТАВКИ БАЗОВОГО АКТИВУ

- 2.1. Протягом 90-ти днів з моменту прийняття об'єкта в експлуатацію, присвоєння йому поштової адреси та повної сплати ціни приміщення Продавець повинен передати його у володіння Покупця, що фіксується сторонами у акті приймання-передачі приміщення. Разом із приміщенням Покупцю підлягають передачі документи, необхідні для державної реєстрації права власності на приміщення та всі наявні ключі від вхідних дверей до нього.
- 2.2. У момент передачі приміщення у володіння Покупця до нього переходить ризик випадкової втрати чи пошкодження приміщення, а також тягар його утримання.

- 2.3. Покупець самостійно звертається до державного реєстратора за реєстрацією права власності на приміщення, за власний кошт сплачуючи пов'язані із цим витрати.
- 2.4. Якщо у майбутньому новели законодавства встановлюватимуть імперативні додаткові вимоги до форми, змісту, чи порядку укладення правочину щодо набуття Покупцем права власності на Приміщення, сторони додатково вчинять такий правочин, а пов'язані із цим витрати будуть розділені між сторонами порівну.

3. ЦІНА БАЗОВОГО АКТИВУ ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ.

- 3.1. Визначена за результатами проведеного «__» _____ 2020 року на ТБ «ТСБ «Галконтракт» аукціону ціна приміщення становить _____ (_____ гривень __ коп.) та включає в себе всі податки і збори, що підлягають сплаті Продавцем. Розрахункова ціна одного квадратного метра загальної площі приміщення становить _____ грн. Оплата ціни приміщення проводиться шляхом переказу коштів на банківський рахунок Продавця не пізніше дев'яти місяців з моменту укладення даного форвардного контракту.
- 3.2. Якщо визначена за наслідком обмірів з натури загальна площа приміщення відрізнятиметься від проектної, ціна приміщення зміниться, виходячи із прийнятої вартості одного квадратного метра загальної площі приміщення. Надлишок загальної площі, який більше ніж на 5% перевищуватиме проектну, - додатково Покупцем не оплачується.
- 3.3. Передача даного форвардного контракту третім особам у якості деривативу, можлива лише після повного виконання Покупцем визначеного грошового зобов'язання по сплаті ціни приміщення.
- 3.4. У разі продажу Покупцем даного форвардного контракту третій особі у якості деривативу, його вартість визначається умовами укладеного між Покупцем та третьою особою договору купівлі-продажу форвардного контракту.

4. ПРАВА ТА ОБОВ'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. видати довідку про обсяг коштів, сплачених за даним форвардним контрактом, а також провести звірку взаєморозрахунків - на письмову вимогу Покупця;
 - 4.1.3. здати об'єкт будівництва в експлуатацію у визначений даним форвардним контрактом термін;
 - 4.1.4. передати Покупцеві приміщення та всі документи, необхідні для державної реєстрації права власності на нього, крім тих, які за своєю природою можуть бути виконані лише Покупцем (лише на замовлення Покупця);
 - 4.1.5. прийняти запропоноване третьою особою - власником придбаного у якості деривативу форвардного контракту, виконання зобов'язань за цим форвардним контрактом, а також провести виконання своїх зустрічних зобов'язань виключно на користь такої третьої особи - власника даного форвардного контракту.
- 4.2. Продавець має право:
 - 4.2.1. на притримання, у випадку порушення Покупцем грошових зобов'язань, що виникли з даного форвардного контракту;
 - 4.2.2. на відшкодування витрат понесених на утримання приміщення, що виникли після закінчення будівництва об'єкта та здачі його в експлуатацію.
- 4.3. Покупець зобов'язується:
 - 4.3.1. сплатити Продавцю ціну приміщення;
 - 4.3.2. прийняти приміщення у Продавця;
 - 4.3.3. відшкодувати Продавцю витрати понесені на утримання приміщення, що виникли після закінчення будівництва об'єкта та здачі його в експлуатацію.
- 4.4. Покупець має право:
 - 4.4.1. Набути у власність приміщення після закінчення будівництва об'єкта та здачі його в експлуатацію;
 - 4.4.2. Продати, або іншим чином відчужити даний форвардний контракт у якості деривативу на користь третіх осіб.

5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

- 5.1. Заподіяні порушенням даного форвардного контракту збитки підлягають відшкодуванню Продавцем у повному обсязі, включно із сумами коштів, сплачених для придбання даного форвардного контракту у якості деривативу.
- 5.2. 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.

6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

- 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.

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 грудня 2024 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 за цим Форвардним контрактом в повному обсязі третій особі у будь-який не заборонений чинним законодавством спосіб (в т.ч. шляхом продажу форвардного контракту у якості деривативу), 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. Форвардний контракт складено у двох оригінальних примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному для кожної Сторони.
- 9.5. Додатками до даного форвардного контракту є:
- 9.5.1. Індивідуальний договір про надання послуг з утримання багатоквартирного будинку від _____. 2020;
- 9.5.2. Правила користування приміщенням;

10. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

Покупець

Продавець

ТОВ «Аурум Сіті»

79035, м. Львів, вул. Пимоненка, 7
Код ЄДРПОУ 43755752

Директор

_____ **Ю.Я. Щепанський**

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

«___» _____ 2019 року

Реєстраційний номер № _____

Підпис уповноваженої особи

ТБ ТСБ «Галконтракт»

_____ С.П. Мамаєва