

ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ДОГОВІР №5

про реконструкцію та будівництво нежитлового будинку по вул. Богдана Хмельницького, 34 Б, Б' в м. Києві.

28 грудня 2005 р.

м. Київ

Головне управління комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі - **Замовник**) в особі заступника голови Київської міської державної адміністрації - начальника Головного управління комунальної власності м. Києва Лисова Ігоря Володимировича, що діє на підставі Положення, з однієї сторони, комунальне підприємство «Дирекція реставраційно-відновлювальних робіт» (далі - **Технічний нагляд**) в особі директора Денисенка Дмитра Леонідовича, що діє на підставі Статуту з другої сторони та товариство з обмеженою відповідальністю «Капітал» (далі - **Інвестор**) в особі директора Русавського Олександра Івановича, що діє на підставі Статуту, з третьої сторони, або разом, коли того вимагає контекст договору (**Сторони**), на виконання розпорядження Київської міської державної адміністрації від 30.11.2005 № 2195 уклали цей інвестиційний договір (далі - **Договір**) про наступне.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ.

1.1. Предметом **Договору** є реалізація інвестиційного проекту з реконструкції та будівництва нежитлового будинку за адресою: м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, 34 Б, Б' (далі - **Об'єкт** інвестування) на умовах, визначених конкурсом по залученню інвесторів для реконструкції будинку, затвердженого протоколом конкурсної комісії від 18.10.2005 № 8 та цим **Договором**.

2. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН.

2.1. Замовник має право:

2.1.1 проводити перевірки дотримання **Інвестором** прийнятих на себе зобов'язань по **Договору**;

2.1.2 контролює виконання графіку фінансування робіт, який буде укладено **Сторонами** додатковою угодою до договору в термін до 30 днів після затвердження в установленому порядку проектно-кошторисної документації;

2.1.3 проводити звірку розрахунків з **Інвестором** за надані послуги та виконані роботи згідно з цим **Договором**, що оформлюється складеним та підписаним актом звірки розрахунків;

2.1.4 для надання послуг за цим **Договором** залучати третіх осіб які володіють спеціальними знаннями у будь-якій галузі, якщо це необхідно для більш якісного та ефективного виконання своїх прав та обов'язків, за умови погодження із **Сторонами**;

2.1.5 виступати з ініціативою внесення змін та доповнень до цього **Договору**.

2.2. Замовник зобов'язується:

2.2.1 передати **Інвестору** всі необхідні для початку проектування та будівництва **Об'єкту** інвестування документи на будинок та земельну ділянку;

2.2.2 вжити відповідних заходів щодо звільнення орендарями приміщень **Об'єкту** інвестування;

2.2.3 надавати наявну інформацію стосовно реконструкції **Об'єкту** інвестування;

2.2.4 після введення **Об'єкта** інвестування в експлуатацію прийняти нежитловий



Handwritten signature

приміщення відповідно до умов конкурсу до комунальної власності територіальної громади м.Києва та забезпечити належне утримання майна, що передається до комунальній власності територіальної громади м.Києва, визначивши балансоутримувача цього майна у встановленому порядку;

2.2.5. забезпечити переоформлення земельної ділянки у відповідності до прав власності на **Об'єкт** інвестування або його частини;

2.2.6. визначити, за погодженням з **Інвестором**, генпідрядну та проектну організацію;

2.2.7. в разі, якщо в процесі виконання цього **Договору**, на підставі висновку відповідної експертизи або висновку проектної організації виникне необхідність у знесенні **Об'єкту** інвестування, забезпечити отримання окремого рішення Київської міської ради, в якому буде міститися:

- дозвіл на знесення Об'єкту інвестування;
- дозвіл на будівництво іншого об'єкту, функціональне призначення якого дозволить здійснити його будівництво на земельній ділянці, на якій розташовується Об'єкт інвестування, що підлягає знесенню;

2.2.8. сприяти Інвестору у виконанні функцій Замовника, по п.2.4.1 та п.2.4.3.

2.3. Інвестор має право:

2.3.1. контролювати виконання **Сторонами** своїх зобов'язань за цим **Договором**;

2.3.2. проводити звірки із **Замовником** за надані послуги та виконання робіт по цьому **Договору**, що оформлюється складанням акту звірки розрахунків;

2.3.3. залучати грошові, матеріальні та інші активи, інші цінності українських та іноземних юридичних та фізичних осіб для участі у реконструкції та будівництві **Об'єкту** інвестування;

2.3.4. виступати з ініціативою внесення змін та доповнень до цього **Договору**, на будь-якому етапі змінювати концепцію реконструкції у т.ч. розміри, геометричну форму та призначення нової будівлі, що виникне після реконструкції, за умов фінансування таких змін та збереження нормативних строків будівництва;

2.4. Інвестор зобов'язується.

2.4.1. Виконати повний комплекс функцій замовника, пов'язаний з реконструкцією та будівництвом Об'єкту інвестування, а саме:

- проведення робіт з підготовки та оформлення необхідних документів з реконструкції та будівництва **Об'єкту** інвестування;

- проведення передпроектних робіт по підготовці обстеження та висновки про технічний стан **Об'єкту** інвестування, інженерно-геологічних та топоінженерних вишукувань, збору вихідних даних для проектування;

- проведення робіт з супроводу та контролю розробки проектно-кошторисної документації, її погодження та експертизи;

- затвердження проектно-кошторисної документації у встановленому порядку;

- отримання дозвільної документації на виконання робіт з реконструкції та будівництва (дозвіл управління державного архітектурно-будівельного контролю та ордер Головного управління контролю за благоустроєм та зовнішнім дизайном міста Києва);

- проведення комплексу робіт з інженерної підготовки **Об'єкту** інвестування до реконструкції та будівництва (знесення зелених насаджень, винесення інженерних мереж з-під плями забудови, забезпечення відключення **Об'єкту** інвестування від постійних джерел живлення, підготовка та оформлення акту передачі **Об'єкту** інвестування під реконструкцію та будівництво, забезпечення **Об'єкту** інвестування тимчасовими інженерними мережами під час



робіт з реконструкції);

- проведення робіт з комплектації обладнання поставки замовника, забезпечення пусконаладжувальних робіт ;
- підготовка та оформлення документації для задачі **Об'єкту** інвестування в експлуатацію;
- проведення розрахунків з виконавцями робіт та послуг, постачальниками обладнання та т. ін.;

2.4.2. Розробити концепцію реконструкції та будівництва, для чого замовити передпроектні проробки.

2.4.3. Замовити та погодити (в тому числі з **Замовником**) проектно-кошторисну документацію з реконструкції та будівництва **Об'єкту** інвестування, календарні графіки підготовчих, проектних, будівельно-монтажних та інших робіт, пов'язаних з реконструкцією **Об'єкту** інвестування, а також відповідні графіки фінансування робіт з Інвестором;

2.4.4. Розробити та погодити з **Замовником** загальні строки виконання всього комплексу робіт, пов'язаних з реконструкцією та будівництвом **Об'єкту** інвестування, не пізніше 30 днів з моменту затвердження в установленого порядку проектно-кошторисної документації.

2.4.5. Укласти відповідні договори на виконання проектних, будівельних робіт, поставки обладнання з відповідними спеціалізованими організаціями, за погодженням з **Замовником**.

2.4.6. Забезпечити вільний доступ представникам **Замовника** на **Об'єкт** інвестування для забезпечення контролю за ходом реконструкції та будівництва.

2.4.7. Терміново, але у будь якому випадку не пізніше трьох календарних днів від дня відповідної події письмово інформувати сторони за **Договором** про:

- виникнення необхідності внесення будь-яких змін до проекту реконструкції **Об'єкту** інвестування ;
- виникнення будь-яких обставин, що можуть привести до відхилення від проекту реконструкції та будівництва **Об'єкту** інвестування;
- виникнення будь-яких обставин, що перешкоджають виконанню робіт, пов'язаних з реконструкцією та будівництвом **Об'єкту** інвестування.

2.4.8. За власний рахунок забезпечити фінансування всіх витрат, пов'язаних з реконструкцією та будівництвом **Об'єкту** інвестування, в тому числі:

- компенсує втрати територіальній громаді м. Києва недоотриманої орендної плати з дати відселення орендарів, а також сплату земельного податку до введення об'єкту в експлуатацію шляхом перерахування зазначених платежів на рахунок комунального підприємства « Київжитлоспецексплуатація» за наданими цим підприємством рахунками.
- витрат по підготовці необхідних технічних обстежень, висновків, перед проектних проробок, вихідних даних для проектування;
- витрат, пов'язаних з розробкою, узгодженням та експертизою проектно-кошторисної документації, проведенням авторського нагляду проектною організацією;
- витрат, пов'язаних зі сплатою пайової участі відповідно до рішення Київської міської ради від 27.02.2003 № 271/431 «Про пайову участь (внески) інвесторів (забудовників) у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва (із змінами і доповненнями, внесеними рішеннями Київської міської ради від 12.02.2004 № 14/1233 та від 28.12.2004 № 1051/2461), до яких зараховуються витрати **Інвестора** пов'язані із заміною, ремонтом чи реконструкцією мереж водопостачання та водовідведення, магістралей тепlopостачання та енергозабезпечення , а також інших об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м.Києва, або пов'язані із створенням нових мереж, систем та магістралей інфраструктури міста;
- витрат на отримання дозвільних документів на проведення робіт з реконструкції та будівництва;
- витрат, пов'язаних з інженерною підготовкою **Об'єкту** інвестування до реконструкції та будівництва (знесення зелених насаджень та відшкодування



Handwritten signature

відновлювальної вартості, винесення інженерних мереж та підготовці до реконструкції та будівництва);

- витрат на проведення робіт з реконструкції та будівництва згідно затвердженої у встановленому порядку проектно-кошторисної документації та фактичних витрат підрядної організації;
- витрат, пов'язаних з підготовкою до задачі **Об'єкту** інвестування реконструкції та будівництва в експлуатацію;
- витрат, пов'язаних із комплектуванням **Об'єкту** інвестування, необхідним обладнанням, відповідно до затвердженого проекту;
- інші витрати, пов'язані з реконструкцією та будівництвом **Об'єкту** інвестування (інженерне забезпечення за тимчасовими договорами в період реконструкції та будівництва та т. ін.);

2.4.9. Погодити та підписати графік фінансування реконструкції та будівництва Об'єкту інвестування та загальні строки виконання всього комплексу робіт, пов'язаних з реконструкцією та будівництвом Об'єкту інвестування, які оформлюються додатковою угодою до цього Договору в термін не пізніше 30 календарних днів з дня затвердження проектно-кошторисної документації та проекту реконструкції та будівництва. Графік фінансування коригується при визначенні генпроектувальника, генпідрядника, інших підприємств та організацій, що залучаються до реалізації інвестиційного проекту, з урахуванням укладених з ними договорів, та за підсумками завершення окремих етапів реалізації інвестиційного проекту.

2.4.10. Після введення Об'єкта інвестування в експлуатацію передати до комунальної власності територіальної громади м.Києва 1500,0кв.м. офісних приміщень в будинку та забезпечити належне утримання майна, що передається у власність Інвестору.

3. ТЕХНІЧНИЙ НАГЛЯД.

3.1. Комунальне підприємство «Дирекція реставраційно-відновлювальних робіт» здійснює технічний нагляд з боку **Замовника**.

4. СТРОКИ ВИКОНАННЯ РОБІТ.

4.1. Загальні строки виконання всього комплексу робіт, пов'язаних з реконструкцією та будівництвом **Об'єкту** інвестування, визначаються календарним графіком робіт, погодженим **Сторонами**, який оформлюється додатковою угодою до цього **Договору** після затвердження в установленому порядку проектно-кошторисної документації будівництва.

4.2. Загальний строк виконання всього комплексу робіт, пов'язаних з реконструкцією та будівництвом **Об'єкту** інвестування та будівництва, складається з трьох етапів:

- підготовчого (передпроектного);
- проектного;
- реконструкції та будівництва.

При цьому строки виконання стану реконструкції та будівництва визначаються згідно з відповідними ДБН, проекту організації будівництва, календарного плану виконання робіт з реконструкції, погодженого **Сторонами** та генпідрядником.

Строки виконання проектного етапу визначаються згідно відповідних нормативних документів та календарного плану робіт з проектування, погодженого **Сторонами** та генпроектувальником.

Строки виконання підготовчого (перед проектного) етапу визначаються згідно відповідних нормативних документів, включаючи Правила забудови м.Києва, та календарного плану робіт, погодженого **Сторонами**.

4.3. Календарний графік із загальними термінами виконання всього комплексу робіт, пов'язаних з реконструкцією та будівництвом **Об'єкту** інвестування, коригується при

Шваб



визначенні генпроектувальника та генпідрядника, при оформленні погоджених з ними відповідних календарних графіків та за підсумками завершення окремих етапів.

5. ВИКОРИСТАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ РЕКОНСТРУКЦІ ТА БУДІВНИЦТВА ОБ'ЄКТУ ІНВЕСТИВАННЯ.

5.1.Сторони визначають наступний порядок використання результатів реконструкції та будівництва Об'єкту інвестування:

- площа нежитлих приміщень в обсязі 1500,0кв.м передається до комунальної власності територіальної громади м. Києва;
- решта площі нежитлових приміщень передається у власність *Інвестору*. Право власності *Інвестора* на майно виникає після введення *Об'єкту* інвестування в експлуатацію і оформлюється у відповідності до діючого законодавства.

5.2. Конкретизація зазначених площ оформлюється додатковою угодою до цього *Договору* після затвердження проектно-кошторисної документації.

6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН.

6.1. *Сторони* зобов'язуються вжити всіх необхідних заходів для виконання цього *Договору*, вирішувати конфліктні ситуації шляхом переговорів, незалежно від того, з чиєї вини вони виникли.

6.2. За невиконання або неналежне виконання своїх обов'язків *Сторони* несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України та цим *Договором*.

6.3. Сторони несуть повну відповідальність за збитки, нанесені одна одній невиконанням або неналежним виконанням взятих на себе, за цим *Договором*, зобов'язань.

6.4. Жодна із *Сторін* не має права передавати свої права та обов'язки по *Договору* третім особам без письмової згоди на те інших учасників *Договору*.

6.5. У випадку розірвання цього *Договору* з вини *Замовника*, останній зобов'язаний сплатити *Інвестору* штраф у розмірі 10%(десять відсотків) від суми вкладених інвестицій та відшкодувати збитки в тій частині, в якій вони не покриті неустойкою.

6.6. У випадку розірвання цього *Договору* з вини *Інвестора*, останній несе відповідальність за нанесені таким розірванням *Договору* збитки.

6.7. Всі розрахунки між *Сторонами* щодо сплати пені, неустойки, штрафів, повернення сум сплачених інвестицій здійснюються з урахуванням індексу інфляції.

6.8. Оплата штрафу за порушення умов *Договору* не звільняє винну *Сторону* від виконання умов *Договору*.

7. ОБСТАВИНИ НЕПЕРЕБОРНОЇ СИЛИ.

7.1. *Сторони* звільняються від відповідальності за повне або часткове невиконання зобов'язань згідно з цим *Договором*, якщо таке невиконання є наслідком дії обставин непереборної сили (форс-мажору).

7.2. Під обставинами непереборної сили *Сторони* розуміють зовнішні і надзвичайні події, які не існували під час підписання цього *Договору* і виникли незалежно від волі *Сторін*.

7.3. Обставинами непереборної сили визнаються (але не обмежуються ними) такі події: землетрус, пожежа, повінь, епідемії, транспортні катастрофи, військові дії, повстання, революції, страйки, соціальні конфлікти, ембарго, навмисні злочинні або шкідливі дії третіх осіб, спрямовані на припинення або призупинення виконання робіт *Сторонами*, зміни в



[Handwritten signature]

нормативній та законодавчій базі, яка регулює правовідносини, за якими працюють *Сторони* згідно з цим *Договором*.

7.4. Початок та період дії вказаних обставин підтверджуються Торгово-промисловою палатою України, іншим незацікавленим органом або відповідною державною установою.

7.5. Якщо обставини непереборної сили вплинули на строки виконання зобов'язань згідно з цим *Договором*, то ці строки відкладаються на час дії відповідних обставин.

7.6. *Сторона*, яка втратила можливість виконати зобов'язання згідно *Договору* в результаті виникнення обставин непереборної сили, повинна не пізніше 10 робочих днів у письмовій формі повідомити іншу *Сторону* про настання таких обставин із зазначенням виду і можливої тривалості відповідних подій.

7.7. Якщо обставини непереборної сили триватимуть більше 3 (трьох) місяців, *Сторони* повинні вирішити питання подальшої долі цього *Договору*.

8. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ ТА ЙОГО ПРИПИНЕННЯ.

8.1. *Договір* набирає чинності з моменту його підписання уповноваженими представниками *Сторін* і діє до моменту виконання *Сторонами* своїх зобов'язань, передбачених *Договором*, додатками та доповненнями до нього.

8.2. Датою набрання чинності *Договору* є дата, що вказана в лівому верхньому куті першої сторінки *Договору*.

8.3. *Договір* може бути розірваним винятково:

- за взаємною згодою *Сторін*;

- за рішенням суду у разі невиконання однією із *Сторін* своїх зобов'язань

згідно з *Договором*.

8.4. При розірванні *Договору* всі документи і розрахунки для здійснення остаточного розрахунку слід надати зацікавленій *Стороні* протягом 30 календарних днів з дня прийняття такого рішення. Протягом 30 календарних днів після пред'явлення необхідних підтверджуючих документів і розрахунків треба провести погашення заборгованості в грошовій формі або у натуральній формі по узгодженню *Сторін*.

8.5. *Договір* може бути достроково припинений шляхом підписання *Сторонами* угоди про регулювання всіх розбіжностей і проведення взаємних розрахунків, які виникають у зв'язку з таким припиненням, і закріплюються актом розбіжностей.

9. ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ.

9.1. Всі спори та розбіжності, що виникають між *Сторонами* в процесі виконання цього *Договору*, підлягають вирішенню шляхом переговорів та взаємних консультацій між *Сторонами*.

9.2. Якщо *Сторони* не дійдуть згоди у розумний строк, спір підлягає передачі на розгляд до суду у встановленому законодавством України порядку.

9.3. Взаємовідносини *Сторін*, не врегульовані цим *Договором*, регулюються чинним законодавством України.

10. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ.

10.1. *Договір* складено на семи сторінках у трьох примірниках, кожен з яких має однакову юридичну силу. кожній із *Сторін* належить по одному примірнику *Договору*.

10.2. Листування, а також документація за цим *Договором* ведуться українською мовою.

10.3. Після підписання цього *Договору* всі попередні переговори та листування, які



суперечать дії цього *Договору*, втрачають силу. *Сторони* зобов'язані вчасно повідомляти одна одну про зміни місцезнаходження, банківських реквізитів, номерів телефонів, телефаксів та телексу, керівників підприємства, статутних документів, зміну форми власності та про всі інші зміни, які здатні вплинути на реалізацію *Договору* та виконання зобов'язань по ньому. Підписання цього *Договору* пов'язує обов'язками не тільки його *Сторони*, але й їхніх правонаступників.

10.4. Усі додатки, що укладаються до цього *Договору* є його невід'ємною частиною.

10. ЮРИДИЧНІ АДРЕСИ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН.

ЗАМОВНИК

Головне управління комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)
01001, м. Київ, вул. Хрещатик, 10
п/р 35411004001053 в УДК
м. Києві
МФЛ 820019
Код за ЄВРОПУ:
19020407

ТЕХНІЧНИЙ НАГЛЯД

Комунальне підприємство «Дирекція реставраційно-відновлювальних робіт»
01001, м. Київ, вул. Фрунзе, 113
р/р 26009000110177 в ВАТ КБ «Хрещатик» м. Київ,
МФО 300670
Код ЄДРПОУ 26387108

ІНВЕТОР

ТОВ «Капітал»
м. Київ, пров. Музейний, 2-Б
р/р 26008144901
в АБ «ПФБ»
м. Київ
МФО 320906
Код ЗКПО 30437346

Директор

Денисенко Д.Л.

Директор

Гусавський О.І.

Заступник голови КМДА
начальник адміністративного управління
Головного

Лисов І.В.

М.П.

УГОДА № 1

про внесення змін і доповнень до Інвестиційного договору № 5 про реконструкцію та будівництво нежитлового будинку по вул. Богдана Хмельницького, 34 Б, Б¹ в м. Києві” від 28 грудня 2005 р.

м. Київ

06 листопада 2006 р.

Головне управління комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Замовник) в особі заступника голови Київської міської державної адміністрації – начальника Головного управління комунальної власності м. Києва Лисова Ігоря Володимировича, що діє на підставі Положення, з однієї сторони, та

Комунальне підприємство “Дирекція реставраційно-відновлювальних робіт” (далі – Технічний нагляд) в особі директора Денисенка Дмитра Леонідовича, що діє на підставі Статуту, з другої сторони, та

Товариство з обмеженою відповідальністю “Капітал” (далі – Інвестор) в особі директора Русавського Олександра Івановича, що діє на підставі Статуту, з третьої сторони, які при спільному згадуванні іменуються — Сторони, а окремо — Сторона, з метою внесення змін і доповнень до Інвестиційного договору № 5 “Про реконструкцію та будівництво нежитлового будинку по вул. Богдана Хмельницького, 34 Б, Б¹ в м. Києві”, укладеного між Сторонами 28 грудня 2005 р. (далі – Інвестиційний договір), уклали цю угоду про наступне:

1. Сторони домовилися викласти п. 2.2.6. Інвестиційного договору у такій редакції:

“2.2.6. погодити з Інвестором, визначені останнім організації генпідрядника та проектувальника.”

2. Сторони домовилися, підпункт 2.4.1. пункту 2.4. статті 2 Інвестиційного договору, доповнити абзацом такого змісту:

“визначити, за погодженням з Замовником, генпідрядну та проектну організацію.”

3. Ця Угода складена у трьох примірниках по одному примірнику для кожної із Сторін. Усі примірники мають однакову юридичну силу.

4. Ця Угода набирає чинності з дати її підписання і діє до моменту припинення Інвестиційного договору.

5. Адреси та банківські реквізити Сторін

Замовник	Технічний нагляд	Інвестор
Головне управління комунальної Власності м.Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної Адміністрації) 01001, м.Київ, вул.Хрещатик, 10 п/р 35411004001053 в УДК у м.Києві МФЛ 820019 Код за ЄВРОПУ: 19020407	Комунальне підприємство «Дирекція реставраційно-відновлюваних робіт» 01001, м.Київ, вул.Фрунзе,113 р/р 26009000110177в, ВАТ КБ «Хрещатик» м.Київ, МФО 300670 Код ДРПОУ 26387108	ТОВ «Капітал» м.Київ, пров.Музейний, 2-Б р/р 26008144901 в ЛБ «ПФБ» м.Київ МФО 320906 Код ЗКПО 30437346

6. Підписи сторін

Замовник	Технічний нагляд	Інвестор
Заступник голови КМДА, начальник Головного управління комунальної власності  Лисов І.В./	Директор  Денисенко Д.Л./	Директор  Русацький О.І./

