

**ДОГОВІР №1**  
**про здійснення технічного нагляду щодо виконання робіт**

м. Ужгород

01.07.2024 року

**ТОВАРИСТВО З ОБЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УРБАНІЯ ЛЕНДМАРКС»**, (код ЄДРПОУ: 45402089) в особі директор Плавайко Е.Я., яка діє на підставі Статуту, а також договору щодо організації та фінансування будівництва об'єкта № 1 від 29.02.2024 року, що посвідчений ПН УМНО Деяк К.К. за № 290 (із всіма змінами та доповненнями) (надалі іменується **Замовник**), з однієї сторони та

**ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ БАЛИЧ СЕРГІЙ ЯРОСЛАВОВИЧ** (надалі іменується **Виконавець**), РНОКПП: 3178605659, місцезнаходження: Україна, 79059, Львівська обл., місто Львів, вулиця Мазепи, буд. 23, кв. 217, який діє на підставі запису в ЄДР юридичних осіб від 03.07.2023 року, номер запису: 201035000000345248, уклали цей Договір про наступне:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**

1.1. За цим Договором Замовник (в особі девелопера) доручає, а Виконавець зобов'язується здійснювати технічний нагляд щодо виконання робіт на Об'єкті: «Нове будівництво готельно-торговельного комплексу з вбудованим підземним паркінгом по вул. Капушанська в м. Ужгороді» (будівельна адреса: Закарпатська обл., м.Ужгород, вул. І.Ваша, 2/ 2в та вул. Перемоги, 59, 61) (**надалі – Об'єкт**). Здійснення технічного нагляду за будівництвом Об'єкту виконується у відповідності з Порядком здійснення технічного нагляду під час будівництва об'єктів архітектури, затвердженим постановою Кабінету міністрів України від 11 липня 2007 року за № 903 (надалі – Роботи).

1.2. Місцезнаходження об'єкта: Закарпатська обл., м.Ужгород, вул. І.Ваша, 2/ 2в та вул. Перемоги, 59, 61, вид будівництва: нове будівництво. Геолокація: <http://surl.li/usyqw>.

1.3. Виконавець здійснює технічний нагляд щодо робіт в обсязі, визначеному цим Договором та відповідно до норм чинного законодавства України.

1.4. Проводить разом з Замовником (в особі девелопера) та Генеральним підрядником огляд та оцінку результатів виконаних робіт, у тому числі прихованих, і конструктивних елементів;

1.5. Здійснює ведення виконавчої документації за участю Генерального підрядника;

1.6. Здійснює консультування Замовника (в особі девелопера) виключно в частині питань та/або технічного характеру, які виникають у процесі будівництва Об'єкта.

1.7. Сторони підтверджують, що Генеральним підрядником на Об'єкті виступає: ТОВ «БУД ХАУЗ КОНСТРАКШН», код ЄДРПОУ: 44832827.

1.8. Виконавець може приступати до початку виконання Робіт на Об'єкті до/або після подання Замовником- Повідомлення про початок виконання підготовчих робіт через ЄДЕС у сфері будівництва.

**2. ЦІНА ТА ПОРЯДОК РОЗРАХУНКІВ**

2.1. Загальна вартість даного Договору становить загальну вартість Робіт, наданих протягом дії Договору, але не раніше повного виконання всіх зобов'язань, передбачених цим Договором. Вартість робіт, що доручаються Виконавцю, визначається цим Договором згідно із ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 «Правила визначення вартості будівництва».

2.2. Оплата робіт Замовником (в особі девелопера) за даним Договором в межах 1 (одного) календарного місяця становить 30 000 грн. 00 коп. та оплачується саме девелопером ОК «ЖБК «БІНК БІЛД» (код ЄДРПОУ: 45446299), а саме відповідно до рахунок-фактур, що виставлені на його ім'я Виконавцем.

2.3. Оплата здійснюється шляхом перерахування девелопером ОК «ЖБК «БІНК БІЛД» (код ЄДРПОУ: 45446299) коштів на розрахунковий рахунок Виконавця в національній валюті України-гривні.

2.4. Виконавець надає девелоперу ОК «ЖБК «БІНК БІЛД» (код ЄДРПОУ: 45446299), як уповноваженій особі Замовника, Акти приймання виконаних робіт по здійсненню технічного нагляду щодо робіт 1 (один) раз за кожний місяць.

2.5. Вартість виконаних Робіт, що підлягають оплаті, визначаються із урахуванням обсягів виконаних робіт та фактичних витрат Виконавця, підтверджених відповідними документами.

2.6. Зміни та доповнення щодо зміни вартості Робіт, а також порядку оплати Робіт, оформлюються Додатковою угодою.

2.7. Сторони засвідчують, що цей Договір не створює платіжні чи фінансові зобов'язання для Замовника, а обов'язок по сплаті вартості Робіт Виконавця покладається саме на третю особу - девелопера ОК «ЖБК «БІНК БІЛД» (код ЄДРПОУ: 45446299), участь якого в цих правовідносинах засвідчується договором щодо організації та фінансування будівництва об'єкта № 1 від 29.02.2024 року, що посвідчений ПН УМНО Деяк К.К. за № 290 (із всіма змінами та доповненнями).

**3. СТРОКИ ТА ТЕРМІНИ**

3.1. Договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами та діє до I кварталу 2027 року, а в частині обов'язків по оплаті виконаних робіт по фінансових та гарантійних обов'язків – до повного проведення розрахунків та в будь-якому випадку до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань.



#### 4. ПРИЙМАННЯ НАДАНИХ РОБІТ

4.1. Приймання виконаних робіт відбувається шляхом підписання Сторонами в особі Виконавця та Замовника (в особі девелопера) Акту приймання виконаних Робіт. Виконавець складає та направляє девелоперу ОК «ЖБК «БІНК БІЛД» (код ЄДРПОУ: 45446299) належним чином ним підписаний та завіреним печаткою Акт приймання виконаних Робіт.

4.2. Замовник (в особі девелопера) зобов'язаний в 3 (триденний) термін з моменту отримання від Виконавця Акту приймання виконаних Робіт, розглянути цей Акт, і в разі відсутності зауважень (заперечень), підписати Акт виконаних Робіт, та один примірник направити Виконавцю, або скласти і надіслати на адресу Виконавця вмотивовану відмову від підписання Акту приймання виконаних Робіт.

4.3. Приймання виконаних робіт здійснюється на підставі Актів приймання виконаних робіт та Довідки (примірні форми КБ-2в та КБ-3), які є невід'ємними частинами даного Договору.

4.4. Замовник (в особі девелопера) має оглянути виконані Виконавцем Роботи протягом 5 робочих днів з дати пред'явлення їх до приймання та підписати Акти приймання виконаних Робіт (примірні форми КБ-2в та КБ-3) або надати обґрунтовані заперечення, у разі не підписання.

4.5. Якщо при прийманні робіт Замовником (в особі девелопера) будуть виявлені дефекти і недоліки у роботах, Сторони складають протягом 5 робочих днів Акт про наявні дефекти та інші недоліки виконаних Робіт, необхідні доопрацювання з вказівкою порядку і строків її усунення. Усі роботи щодо усунення виявлених недоліків виконуються силами і за рахунок Виконавця. У разі ухилення Виконавця від підписання Акту про наявні дефекти та інші недоліки, Акт вважається підписаним в редакції Замовника.

#### 5. ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ СТОРІН

##### 5.1. Права та обов'язки Виконавця:

- Якісно, та у встановлені Сторонами строки виконувати зобов'язання, визначені цим Договором;
- повідомляти Замовника (в особі девелопера) про виникнення обставин, які перешкоджають (можуть перешкоджати) належному виконанню своїх зобов'язань згідно з цим Договором;
- виконувати роботи якісно та згідно з вимогами ДБН, СНіП і ТУ на кожен вид виконуваних робіт у строк, визначений будівельними нормами;
- дотримуватись і нести відповідальність за правила пожежної безпеки, охорони праці і виробничої санітарії;
- зобов'язаний здійснювати технічний нагляд за будівництвом Об'єкту згідно з умовами даного Договору та на підставі наказу про призначення відповідального за здійснення технічного нагляду;
- забезпечити контроль якості і об'єму робіт на Об'єкті;
- виконавець зобов'язаний здійснювати огляд Об'єкту, проводити обміри та вимірювання, знайомитися з Проектом, технічною, правостановлюючою та іншою документацією відносно Об'єкта щодо якого здійснюється технічний нагляд початкових робіт, якщо така документація наявна;
- має право отримати оплату згідно умов цього Договору;
- інформувати в установленому порядку Замовника (в особі девелопера) про хід виконання зобов'язань за цим Договором, про обставини, що перешкоджають виконанню Робіт, а також про заходи, необхідні для їх усунення;
- усунення відхилень від проектних рішень, недоліків (дефектів) та недоробок і повторного пред'явлення робіт для здійснення технічного нагляду;
- після фактичного виконання робіт (їх частини) підготувати та направити Замовнику (в особі девелопера) Акт приймання виконаних Робіт згідно з Договором;
- по закінченню кожного етапу виконання робіт оформляти та пред'являти Замовнику (в особі девелопера) Акти приймання виконаних Робіт;
- мати відповідні дозволи, які дають право здійснювати технічний нагляд за виконання будівельних робіт до законодавства на весь період дії даного Договору;

5.2. Виконавець на виконання вимог Порядку здійснення технічного нагляду під час будівництва об'єкта архітектури, який затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 11.07.2007 № 903, у разі виявлення відхилень від проектних рішень, допущених під час будівництва об'єкта, та відмови Генерального підрядника їх усунути повідомляє про це Замовнику (забудовнику) і відповідній орган державного архітектурно-будівельного контролю для вжиття заходів відповідно до законодавства.

##### 5.2.1. Права та обов'язки Замовника:

- у випадку наявності передати Виконавцю, комплектну проектну документацію на виконання Робіт затверджену в установленому порядку;
- має право вимагати від Виконавця здійснення технічного нагляду відповідно до умов даного Договору;
- забезпечувати безперешкодний доступ Виконавця до Об'єкту, відносно якого здійснюється технічний нагляд за будівництвом;
- Замовник (в особі девелопера) має право контролювати хід виконання Робіт Виконавцем за цим Договором та отримувати від Виконавця інформацію про хід виконання будівництва Об'єкту;

5.3. Сторони мають інші права та обов'язки відповідно до цього Договору та чинного законодавства України.



## 6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

6.1. За невиконання чи неналежне виконання зобов'язань за цим Договором Сторони несуть відповідальність згідно з цим Договором та чинним законодавством України.

6.2. Сторони не несуть відповідальності за порушення умов Договору, якщо це сталося не з їх вини.

6.3. У випадку невиконання та/або неналежного виконання зобов'язань за цим Договором винна Сторона відшкодовує іншій Стороні всі завдані таким невиконанням та/або неналежним виконанням збитки в повному обсязі, та несе іншу відповідальність, передбачену Договором і діючим законодавством України.

## 7. ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

7.1. З питань пов'язаних з виконанням, зміною чи розірванням цього Договору і не врегульовани перемовинами між Сторонами врегульовуються в судовому порядку згідно чинного законодавства України.

## 8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання взаємних обов'язків за даним Договором, якщо це невиконання є наслідком обставин непереборної сили.

8.2. У разі якщо обставини непереборної сили будуть діяти більше двох місяців, будь-яка зі сторін має право розірвати даний Договір в односторонньому порядку, письмово повідомивши іншу сторону не пізніше десяти календарних днів до його розірвання.

8.3. Під обставинами непереборної сили слід розуміти такі обставини, протидіяти яким неможливо. До таких обставин належать: природні катаклізми (повінь, пожежа, землетрус чи інші явища природи), а також військові дії, дорожні катастрофи, акти або дії державних органів та інші обставини. До форс-мажорних обставин належить, зокрема заборона розміщення рекламоносія на існуючому місці встановлення (скасування дозволу) та/або не продовження дозволу на наступний термін. Настання форс-мажорних обставин підтверджується компетентними державними структурами (або діючими законами чи нормативними актами).

8.4. Підписанням цього Договору Сторони підтверджують про обізнаність, щодо існування форс-мажорних обставин відповідно до довідки виданої Торгово-промисловою палатою України від 28 лютого 2022 року № 2024/02.0-7.1 виданої на підставі ст.ст. 14, 14-1 Закону України «Про торгово-промислові палати України» від 02.12.1997 №671/97-ВР, засвідчено настання форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили) з причин військової агресії Російської федерації проти України, та про можливість виконання умов цього Договору, станом на момент його укладення.

## 9. ПІДСТАВИ ДЛЯ РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ

9.1. Замовник (в особі девелопера) має право відмовитися від Договору в будь-який час, письмово повідомивши про це Виконавця за 10 календарних днів до дати розірвання Договору.

9.2. Договір вважається розірваним з дати укладення відповідної угоди або з дати отримання Стороною письмового повідомлення від іншої Сторони про відмову від Договору, якщо інша дата не зазначена в цьому повідомленні.

9.3. Цей Договір також може бути достроково припинений (розірваний):

- У зв'язку з дією обставин непереборної сили.
- За взаємною згодою Сторін.
- З істотною зміною обставин.
- За рішенням суду, що набрала законної сили;
- В інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

## 10. ІНШІ УМОВИ

10.1. Всі зміни або доповнення до даного Договору, а також його розірвання вважаються дійсними при умові, якщо вони вчинені у письмовій формі і підписані уповноваженими на те представниками обох Сторін. Усі зміни до даного договору вносяться за взаємною згодою сторін та оформлюються окремою Додатковою угодою.

10.2. Всі зміни або доповнення до даного Договору, а також його розірвання набирають чинності з моменту належного оформлення Сторонами відповідної додаткової угоди до даного Договору, якщо інше не встановлено у самій додатковій угоді, даному Договорі або у чинному в Україні законодавстві.

10.3. Усі правовідносини, що виникають з даного Договору або пов'язані із ним, у тому числі пов'язані із дійсністю, укладенням, виконанням, зміною та припиненням даного Договору, тлумаченням його умов, визначенням наслідків недійсності або порушення Договору, регламентуються даним Договором та відповідними нормами чинного в Україні законодавства, а також застосовними до таких правовідносин звичаями ділового обороту на підставі принципів добросовісності, розумності та справедливості.

10.4. З усіх питань, що не врегульовані даним Договором сторони керуються чинним законодавством України.

10.5. Сторони несуть повну відповідальність за правильність вказаних ними у даному Договорі реквізитів та зобов'язуються протягом десяти днів у письмовій формі повідомляти іншу Сторону про їх зміну, в тому числі про зміну статусу платника податку на прибуток. У разі неповідомлення або



несвочасного повідомлення Сторона, яка не повідомила, несе ризик настання пов'язаних із цим несприятливих наслідків.

10.6. Даний Договір укладений в 2 (двох) автентичних примірниках українською мовою, які мають однакову юридичну силу, – по одному для кожної із Сторін. Цей Договір укладений при повному розумінні Сторонами його умов та термінології.

10.7. Додаткові угоди та додатки до цього Договору є його невід'ємною частиною і мають юридичну силу у разі, якщо вони викладені у письмовій формі, підписані Сторонами та скріплені їх печатками.

10.8. Сторони погодили, що цей Договір укладається за згодою Девелопера - ОК «ЖБК «БІНК БІЛД» (код ЄДРПОУ: 45446299), яка оформлена в інформаційному листі № 1 від 04.06.2024.

## 11. РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН

### ЗАМОВНИК

### ВИКОНАВЕЦЬ

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УРБАНИЯ ЛЕНДМАРКС»** ПІН: 3178605659  
Адреса: 88018, Україна, Ужгородський р-н,  
Закарпатська обл., місто Ужгород, вулиця  
Капушанська, будинок, 59  
Код ЄДРПОУ: 45402089  
Засіб зв'язку: +380 (63) 832-06-11  
Електронна пошта: [lendmarks@ukr.net](mailto:lendmarks@ukr.net)

**Фізична особа-підприємець  
БАЛИЧ СЕРГІЙ ЯРОСЛАВОВИЧ**

Адреса: Україна, 79059, Львівська обл., місто Львів,  
вулиця Мазепи, буд. 23, кв. 217  
П/р: UA403052990000026003021029758  
МФО 305299 код за ДРФО 3178605659  
Банк АТ КБ "ПРИВАТБАНК"

Е.Я. Плавайко

(підпис)

С.Я. Балич

(підпис)

