

ТИПОВА ФОРМА

Договору про іпотечний кредит
на інвестування будівництва
житла (в гривнях)

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення Правління ПАТ АКБ “АРКАДА”
протокол № 49
від “09” червня 2017 року
Голова Правління ПАТ АКБ “АРКАДА”
_____ К.В.Паливода

Договір про іпотечний кредит № _____

м. _____

“ ____ ” _____ року

Сторони за цим Договором:

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО АКЦІОНЕРНИЙ КОМЕРЦІЙНИЙ БАНК “АРКАДА” (далі - **Банк**), зареєстрований Національним банком України 23 червня 1993 року за номером 177, місцезнаходження: м.Київ, _____, податковий номер 19361386, від імені якого виступає _____ на підставі Довіреності, посвідченої “ ____ ” _____ 20__ р., за реєстраційним № __, з однієї сторони, та _____ (далі - **Позичальник**), з другої сторони, які кожна окремо та всі разом будуть іменуватись Сторони або Сторона, мають дійсний намір та уклали за власним волевиявленням цей Договір про іпотечний кредит (далі – Договір) про наступне:

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Терміни, які використовуються в *Договорі*, мають наступні визначення:

дата сплати коштів - календарна дата дня сплати **Позичальником** коштів до каси **Банку**;

день внесення коштів - операційний день, протягом якого **Банк** зараховує кошти **Позичальника** на відповідні рахунки;

інформаційні послуги – послуги з документарного оформлення та підтвердження розрахунків **Позичальника**, перелік та вартість яких прямо не визначено в даному Договорі, та які **Банк** може надавати **Позичальнику** згідно самостійно встановлених тарифів;

іпотека – забезпечення зобов’язань **Позичальника** за цим Договором нерухомим майном та/або майновими правами на нерухомість, будівництво якої не завершено;

кредитні кошти – грошові кошти, надані **Банком Позичальнику** в обмін на зобов’язання **Позичальника** повернути кредит та сплатити проценти за користування кредитними коштами;

місяць платежу – місяць року, в якому, на умовах Договору, **Позичальник** зобов’язаний здійснити платежі;

операційний день – частина робочого дня **Банку**, протягом якої **Банк** приймає документи на переказ і документи на відкликання, здійснює їх обробку, передачу та виконання. Тривалість операційного дня **Банку** встановлюється розпорядженням Голови Правління **Банку**;

операційний час – частина операційного дня **Банку**, протягом якої **Банк** приймає від клієнтів документи на переказ і документи на відкликання, що мають бути оброблені, передані та виконані **Банком** протягом цього ж робочого дня. Тривалість операційного часу **Банку** встановлюється розпорядженням Голови Правління **Банку**;

основне зобов’язання – зобов’язання **Позичальника** повернути **Банку** суму кредиту, сплатити проценти за користування кредитними коштами, пеню та штраф - проценти на прострочену суму кредиту, а також будь-яке збільшення зазначених платежів на умовах Договору та зобов’язання за всіма додатковими договорами до нього, які можуть бути укладені до закінчення строку дії Договору;

післяопераційний час – частина робочого дня **Банку** після закінчення операційного часу, включаючи роботу у вихідні та святкові дні, протягом якої здійснюються касові операції з їх відображенням у бухгалтерському обліку не пізніше наступного операційного дня;

позичальник – фізична особа - резидент України, який отримує кредитні кошти в **Банку** для інвестування в житлове будівництво на підставі повного визнання ним Правил Фонду фінансування будівництва за програмою _____ (забудовник);

поручитель - юридична або фізична особа - резидент України, який зобов’язується перед **Банком** відповідати в повному обсязі за виконання **Позичальником** своїх зобов’язань за Договором.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

2.1. **Банк** надає **Позичальнику** кредитні кошти (кредит) у сумі _____ гривень для участі у Фонді фінансування будівництва з метою інвестування в житлове будівництво згідно Договору про участь у Фонді фінансування будівництва № _____ від _____ року на строк до _____ року.

Позичальник зобов’язується на умовах Договору повернути кредит в сумі _____ гривень та сплатити проценти за користування кредитними коштами.

2.2. **Банк** нараховує проценти на залишок заборгованості та за фактичний строк користування кредитними коштами, включаючи день видачі і виключаючи день повернення, виходячи з процентної ставки в розмірі _____% річних.

2.3. Розмір плати за користування кредитними коштами **Банк** розраховує згідно п.5.5 Договору. При розрахунку процентів кількість днів року приймається за 365 днів та у місяці за фактом.

3. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОСНОВНОГО ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

3.1. Забезпеченням повернення кредиту та сплати процентів за користування кредитними коштами є майнові права на квартиру, будівництво якої не завершено, та сама квартира, що буде збудована (далі – предмет іпотеки), щодо яких встановлюється іпотека відповідно до іпотечного договору. Іпотечний договір має бути укладений між **Банком** та **Позичальником** і посвідчений нотаріусом в приміщенні **Банку** одночасно з укладанням цього Договору.

3.2. При укладанні цього Договору:

- Сторони укладають іпотечний договір;

- **Позичальник** надає **Банку** довіреність (та її копію) на право отримання правостановлюючих та реєстраційних документів на нерухомість для подальшого отримання від **Банку** правостановлюючих документів.

3.3. **Позичальник** гарантує, що на день укладання цього Договору не бере участь як позивач, відповідач або третя особа в судових справах, що можуть загрожувати майну **Позичальника**, про які він не повідомив **Банк** письмово, не існує ніяких розслідувань з боку правоохоронних органів та інших державних чи недержавних органів, які можуть негативно вплинути на фінансові можливості або діяльність **Позичальника**, зокрема на можливість виконання **Позичальником** його платіжних зобов'язань за цим Договором.

3.4. Сторони досягли згоди, що з метою додаткового забезпечення виконання **Позичальником** своїх зобов'язань за Договором на його стороні може виступити поручитель, для чого вони укладуть тристоронній договір поруки.

3.5. Забезпеченням зобов'язань **Позичальника** перед **Банком** з повернення кредиту, сплати процентів за його користування та виконання інших зобов'язань **Позичальника** за цим Договором може бути і інше майно та (або) майнові права **Позичальника** та (або) третіх осіб (поручителів, майнових поручителів) згідно укладених договорів забезпечення – іпотеки (застави), поруки тощо.

4. ПРАВА ТА ОBOB'ЯЗКИ СТОPIН

4.1. **Банк** має право:

4.1.1. Витребувати протягом строку дії Договору від **Позичальника** документи та/або відомості, необхідні для виконання **Банком** вимог законодавства, зокрема, яке регулює відносини у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення.

4.1.2. Перевіряти достовірність наданих **Позичальником** документів.

4.1.3. Вимагати заповнення всіх необхідних документів, в тому числі додатку № 1 до Договору.

4.1.4. Без будь-яких обмежень з боку **Позичальника** перевіряти документально та фактично відомості щодо його платоспроможності, наявності, стану і умови зберігання та користування предметом іпотеки.

4.1.5. Відчужувати зобов'язання за Договором або право отримання платежів за Договором без додаткової згоди **Позичальника**.

4.1.6. Застрахувати ризики невиконання зобов'язань, неотримання платежів за Договором, несвоєчасної реалізації предмета іпотеки, несвоєчасного отримання суми, вирученої від реалізації предмета іпотеки, або недостатнього її розміру для задоволення вимог **Банку** та інші ризики на розсуд **Банку**.

4.1.7. Інформувати **Позичальника** особисто, телефоном, або письмово про суми платежів за Договором та інші зобов'язання **Позичальника**.

4.1.8. Відмовитися від надання **Позичальнику** кредитних коштів частково або в повному обсязі за наявності обставин, які свідчать про те, що кредит не буде повернений своєчасно.

4.1.9. Відмовити **Позичальнику** в обслуговуванні у разі ненадання ним на запит **Банку** документів (офіційних документів та/або належним чином засвідчених копій) чи відомостей, необхідних для вивчення клієнта, або встановлення **Позичальнику** неприйнятно високого ризику, за результатами оцінки чи переоцінки ризику, шляхом дострокового розірвання Договору, повернення кредиту, разом із сплатою процентів і неустойок, передбачених Договором, а також відшкодування збитків, завданих **Банку**.

Вимога про дострокове повернення кредиту направляється **Позичальнику** у письмовій формі та підлягає виконанню у повному обсязі протягом десяти календарних днів з дати її одержання або у інші строки, зазначені **Банком** у листі-вимозі.

4.1.10. Вимагати дострокового розірвання Договору, повернення кредиту, разом із сплатою процентів і передбачених Договором неустойок, а також відшкодування збитків, завданих **Банку**, у разі невиконання будь-якого з додаткових зобов'язань **Позичальника**, передбачених підпунктами 4.4.10 – 4.4.12 пункту 4.4 розділу 4 Договору, або у разі ненадання ним необхідних документів чи відомостей, або умисного подання неправдивих відомостей про себе.

Вимога про дострокове повернення кредиту направляється **Позичальнику** у письмовій формі та підлягає виконанню у повному обсязі протягом десяти календарних днів з дати її одержання або у інші строки, зазначені **Банком** у листі-вимозі.

4.1.11. Задовольнити свої вимоги щодо виконання **Позичальником** зобов'язань за цим Договором за рахунок предмета іпотеки, або іншого забезпечення, яке може бути надане **Позичальником**, в тому числі, застави майнових прав та іншого майна і грошових коштів **Позичальника** (поручителів, майнових поручителів), у разі невиконання чи неналежного виконання **Позичальником** та/або **Іпотекодавцем** обов'язків за цим та іпотечним договорами або у випадку надання недостовірної інформації, що міститься в документах на отримання кредиту.

4.1.12. Відмовити **Позичальнику** у наданні інформаційних послуг, визначених тарифами **Банку**, у разі несплати **Позичальником** їх вартості згідно тарифів **Банку**, які діють на дату отримання **Позичальником** таких послуг, при повторному зверненні **Позичальника** протягом місяця.

4.1.13. Відмовити **Позичальнику** в отриманні правовстановлюючих та реєстраційних документів на нерухомість, у разі наявності у **Позичальника** простроченої заборгованості за Договором (частина кредиту та/або нараховані проценти, строк сплати яких настав, пеня та/або штраф на умовах Договору), до повного погашення цієї простроченої заборгованості.

4.1.14. **Банк** має право змінювати процентну ставку за користування кредитними коштами відповідно до умов п.9.5 та п.9.6 Договору.

4.2. **Позичальник** має право:

4.2.1. Достроково частково або повністю повертати кредит, здійснюючи платежі у черговості, визначеній у п.5.10 Договору, за умови виконання вимоги абзацу другого п.4.4.4 Договору.

4.2.2. Одержувати від **Банку** консультації щодо виконання умов Договору.

4.2.3. Виконувати основне зобов'язання шляхом внесення коштів готівкою в касу **Банку** та/або шляхом безготівкових перерахувань на рахунки, вказані **Банком**, без сплати винагороди **Банку**.

4.2.4. Доручити іншій особі виконання основного зобов'язання за Договором, включаючи страхування предмета іпотеки, повернення суми кредиту, сплату процентів за користування кредитними коштами, пені, штрафу - процентів на прострочену суму кредиту, сплату збільшення зазначених платежів відповідно до умов Договору на рахунки **Банку**, а **Банк** погоджується прийняти належне виконання зобов'язань за Договором іншою особою.

4.2.5. Отримувати інформаційні послуги, визначені тарифами **Банку**, на безоплатній основі не частіше, ніж один раз на місяць.

4.2.6. Протягом дії цього Договору **Позичальник** має право лише за попередньою згодою **Банку**:

а) здійснювати реконструкцію та перепланування предмета іпотеки;

б) отримувати кредити та позики в інших банках або в інших організаціях, закладах, установах, підприємствах;

в) передавати в заставу будь-яке майно в якості забезпечення виконання зобов'язань перед іншими кредиторами;

г) діяти в якості гаранта або поручителя щодо виконання зобов'язань будь-якими іншими юридичними або фізичними особами;

д) відчужувати предмет іпотеки будь-якій третій особі.

4.3. **Банк** зобов'язується:

4.3.1. Перерахувати за цільовим призначенням надані **Позичальнику** кредитні кошти згідно п.9.3 Договору не пізніше “___” _____ року.

4.3.2. Приймати платежі за Договором в готівковій та/або безготівковій формі у черговості, визначеній у п.5.10 Договору, за умови виконання вимоги абзацу другого п.4.4.4 Договору. **Банк** зараховує внесені кошти без отримання винагороди.

4.3.3. Відмовити **Позичальнику** в обслуговуванні у разі встановлення факту подання ним під час здійснення його ідентифікації та/або верифікації та/або поглибленої перевірки недостовірної інформації або подання інформації з метою введення **Банку** в оману.

4.3.4. Надавати **Позичальнику** інформаційні послуги, визначені тарифами **Банку**, на безоплатній основі не частіше, ніж один раз на місяць.

4.3.5. Надавати **Позичальнику** інформаційні послуги, визначені тарифами **Банку**, після подання заяви **Позичальником** до **Банку** на отримання таких послуг та внесення **Позичальником** плати за послуги, встановленої діючими тарифами **Банку** на момент отримання послуг.

4.3.6. Надати **Позичальнику** інформацію про умови кредитування та загальну вартість кредиту (Паспорт споживчого кредиту та додаток №2 до Договору), а **Позичальник** шляхом підписання стверджує, що до та під час укладання Договору до його відома у повному обсязі доведено інформацію про умови кредитування в **Банку** та загальну вартість кредиту за цим Договором.

4.4. **Позичальник** зобов'язується:

4.4.1. Дотримуватись цільового використання кредитних коштів.

4.4.2. При укладанні Договору:

4.4.2.1. Внести на рахунок **Банку** _____ кошти в сумі _____ гривень.

За рахунок внесених **Позичальником** коштів **Банк** сплачує держмити, реєстраційні, нотаріальні послуги та інші витрати, які виникають у зв'язку з реалізацією умов Договору та забезпеченням його виконання.

У разі збільшення суми необхідних витрат **Позичальник** додатково вносить на рахунок **Банку** кошти для їх сплати.

4.4.2.2. Внести на відповідний рахунок **Банку** комісію за надання кредиту у розмірі ____% (_____) від суми наданих кредитних коштів, зазначеної у п.2.1 Договору.

4.4.3. Своєчасно сплачувати проценти за користування кредитними коштами у строки, визначені Договором, та повертати кредит відповідно до Графіку повернення кредиту, узгодженого Сторонами у додатковому договорі.

4.4.4. Письмово інформувати **Банк** про виникнення загрози зриву строків повернення кредиту, строків своєчасної сплати процентів за користування кредитними коштами та інших зобов'язань за Договором, не пізніше 3 (трьох) календарних днів з дати виникнення такої події.

У разі наміру **Позичальника** здійснити часткове або повне дострокове погашення зобов'язань за Договором, **Позичальник** зобов'язується письмово повідомити **Банк** про такий намір не менш ніж за тридцять днів до здійснення платежу.

Надавати протягом 5 робочих днів з дня настання події/реєстрації відповідних змін документи, що підтверджують: зміну інформації, що міститься в паспорті, зокрема, щодо місця проживання/перебування **Позичальника**, адреси для поштових відправлень та номерів контактних телефонів, а також надавати нові документи у разі закінчення строку (припинення) дії, втрати чинності чи визнання недійсними раніше поданих до **Банку** документів.

4.4.5. Не змінювати проектні рішення несучих архітектурно-будівельних конструкцій у приміщенні, що буде збудоване для нього, а також не переобладнувати у цьому приміщенні системи гарячого та холодного водопостачання, опалення, енергопостачання та каналізації.

4.4.6. В день укладання Договору застрахувати предмет іпотеки в страховій компанії, яка відповідає вимогам, розміщеним на офіційному сайті **Банку**, шляхом оплати страхового полісу строком на 1 (один) рік, починаючи з запланованої дати вводу об'єкта будівництва в експлуатацію. За 30 (тридцять) календарних днів до закінчення строку дії страхового полісу оплачувати нові страхові поліси на наступні річні терміни, щоб забезпечити страхування предмета іпотеки до повного виконання зобов'язань за Договором. При цьому **Позичальник** зобов'язаний вказати **Банк** єдиним вигодонабувачем за договором страхування. В разі недотримання цієї умови **Позичальником** **Банк** може затримати надання коштів та/або звернутися до нотаріуса із заявою про вчинення виконавчого напису або до суду з позовом про припинення дії Договору.

У разі настання страхової події суму страхового відшкодування страхова компанія направляє в **Банк** на сплату основного зобов'язання **Позичальника** за Договором або за письмовою згодою **Банка** виплачує **Позичальнику** для відшкодування збитків. У випадку, коли сума страхового відшкодування перевищує розмір зобов'язань **Позичальника** за Договором, страхова компанія виплачує суму перевищення **Позичальнику**.

4.4.7. У разі вимоги **Банку** виконати основне зобов'язання шляхом продажу предмета іпотеки, надати довіреність щодо надання повноважень **Банку** на укладання договору купівлі-продажу переданої в іпотеку нерухомості, на реєстрацію в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно і отримання зареєстрованих правостановлюючих документів на вищевказану нерухомість, надати технічний паспорт і інші документи на передану в іпотеку нерухомість, та забезпечити укладання договору купівлі-продажу нерухомості.

4.4.8. Особисто, або телефоном отримувати інформацію від **Банку** про суми коштів, належних до сплати за Договором, до настання дат сплати коштів, визначених в Договорі.

4.4.9. Надавати на запит **Банку** документи і відомості, необхідні для виконання **Банком** вимог законодавства, зокрема, яке регулює відносини у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення.

4.4.10. Якщо внаслідок набуття **Позичальником** участі у статутному капіталі інших юридичних осіб або призначення **Позичальника** та/або асоційованих з ним осіб керівниками в юридичних особах або отримання такими юридичними особами кредиту в **Банку**, **Банк** перевищить нормативи кредитного ризику, встановлені Національним банком України, погасити кредит у сумі та в строки, вказані **Банком** у письмовому повідомленні.

4.4.11. В період дії Договору повідомити **Банк** у письмовому вигляді:

- за **тридцять** календарних днів до прийняття рішення та укладання угоди про заснування **Позичальником** нових юридичних осіб;

- за **десять** календарних днів до придбання **Позичальником** частки у статутному капіталі інших юридичних осіб та/або призначення **Позичальника** та/або асоційованих з ним осіб керівниками в юридичних особах.

4.4.12. Надати **Банку** протягом трьох робочих днів з дати переходу до **Позичальника** частки у статутному капіталі інших юридичних осіб та/або призначення **Позичальника** та/або асоційованих з ним осіб керівниками в юридичних особах, інформацію у письмовій формі про такі події.

4.4.13. Протягом трьох місяців після реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно права власності на предмет іпотеки укласти додатковий договір (договір про внесення змін) до іпотечного договору щодо уточнення предмету іпотеки та щодо обтяження заборонаю відчуження нерухомості, яка передана в іпотеку.

4.4.14. Щорічно, до настання дати річниці укладання цього Договору, надавати **Банку** довідку з місця роботи про посаду **Позичальника** і про розмір заробітної плати за останні 6 місяців та заповнювати “Анкету позичальника”, яка буде невід’ємною частиною Договору.

Інформацію про будь-які зміни **Позичальника** в сімейному стані, про зміни у фінансовому стані, **Позичальник** зобов’язаний повідомляти **Банк** не пізніше 7 (семи) робочих днів з моменту набуття таких змін.

4.4.15. Оплачувати інформаційні послуги, визначені діючими тарифами **Банку** на момент отримання послуг.

4.5. У відношенні до будь-яких своїх прав, встановлених у цьому Договорі, **Банк** є уповноваженим протягом дії цього Договору, і будь-яка затримка **Банку** в реалізації його прав не означає відмову від таких прав та не позбавляє **Банк** можливості реалізувати такі права в подальшому.

5. СТРОКИ ТА РОЗМІРИ ПЛАТЕЖІВ ЗА ОСНОВНИМ ЗОБОВ’ЯЗАННЯМ ТА УМОВИ ЇХ ВИЗНАЧЕННЯ

5.1. **Позичальник** зобов’язаний повернути кредитні кошти не пізніше дати, зазначеної в п.2.1 Договору, шляхом поступового погашення своєї заборгованості за Договором на рахунки в **Банку** відповідно до Графіку повернення кредиту, узгодженого Сторонами в додатковому договорі, який є невід’ємною частиною Договору. Днем повернення всієї суми кредиту є день внесення **Позичальником** останнього платежу в рахунок погашення заборгованості за Договором.

5.2. **Позичальник** зобов’язаний щомісячно, не пізніше ____ числа відповідного місяця платежу, сплачувати на рахунок в **Банку** проценти за фактичну суму та строк користування кредитними коштами станом на ____ число попереднього місяця.

5.3. У випадку повного повернення кредитних коштів **Позичальник** зобов’язаний здійснити платежі у черговості згідно п.5.10 Договору.

5.4. Проценти за користування кредитними коштами **Банк** нараховує **щомісячно** з дати перерахування **Банком** кредитних коштів. Нарахування процентів за користування кредитними коштами **Банк** здійснює 29-го числа кожного місяця за період з 29-го числа попереднього місяця по 28 число поточного місяця.

Якщо дата нарахування припадає на вихідні чи неробочі дні – нарахування процентів за користування кредитними коштами здійснюється наступного операційного дня (якщо цей день відноситься до поточного місяця), або в останній операційний день поточного місяця.

5.5. Проценти за користування кредитними коштами **Банк** розраховує за формулою:

$$B = K \times P \times \frac{H}{365}$$

де: *B* - сума процентів за користування кредитними коштами (в гривнях);

K - залишок заборгованості за кредитом (в гривнях);

P - річна процентна ставка (в сотих частках) за користування кредитними коштами згідно з умовами Договору;

H - кількість днів, за які нараховуються проценти.

Якщо протягом часу, за який **Банк** нараховує проценти, **Позичальник** повертав кредит або процентна ставка за користування кредитними коштами змінювалась відповідно до пунктів 9.5, 9.6 Договору, то розмір плати за користування кредитними коштами обчислюється окремо за кожний період, протягом якого залишок заборгованості за кредитом та процентна ставка за користування кредитними коштами не змінювалися, за наведеною нижче формулою. При цьому, за K_i приймається фактична сума залишку заборгованості за кредитом, за P_i – процентна ставка за користування кредитними коштами у відповідному періоді, за H_i – фактична кількість днів у відповідному періоді.

$$B_i = K_i \times P_i \times \frac{H_i}{365}$$

Загальним розміром плати за користування кредитними коштами буде вважатись сума нарахованих процентів за вищезазначені періоди, обрахована наступним чином:

$$B = \sum_{i=1}^n B_i$$

де: *B* - сума процентів за користування кредитними коштами (в гривнях);

B_i - сума процентів за користування кредитними коштами, нарахована за *i*-й період (в гривнях);

K_i - залишок заборгованості за кредитом в i -ому періоді (в гривнях);

i - порядковий номер періоду;

n - кількість періодів;

P_i - річна процентна ставка (в сотих частках) за користування кредитними коштами в i -ому періоді згідно з умовами Договору;

H_i - кількість днів в i -ому періоді.

5.6. У випадку внесення **Позичальником** коштів до каси **Банку** в післяопераційний час на прибуткових документах проставляється штамп "Післяопераційний час". Прийняті кошти **Банк** зараховує на відповідні рахунки наступного операційного дня.

5.7. У випадку безготівкового перерахування коштів **Позичальник** повинен завчасно надіслати кошти таким чином, щоб вони надійшли до **Банку** не пізніше ____ календарного числа відповідного місяця платежу.

5.8. Якщо ____ календарне число відповідного місяця платежу припадає на неробочий день, тоді дату сплати коштів **Банк** переносить на наступний робочий день.

5.9. При поверненні **Позичальником** частини кредиту, проценти за користування кредитними коштами, пеню за несвоєчасну сплату процентів та проценти за несвоєчасне повернення кредиту **Банк** нараховує на залишок заборгованості за кредитом/простроченими процентами/простроченим кредитом згідно з умовами Договору.

5.10. При надходженні від **Позичальника** коштів для виконання основного зобов'язання за Договором, **Банк** приймає платежі у наступній черговості:

- 1) сплата прострочених процентів за користування кредитними коштами (якщо прострочення має місце);
- 2) повернення кредитних коштів, відповідно до п.5.1 Договору, строк сплати яких минув (якщо прострочення має місце);
- 3) сплата чергового платежу за процентами;
- 4) повернення кредитних коштів, відповідно до п.5.1 Договору, строк сплати яких настав;
- 5) сплата процентів розрахованих на дату сплати (у разі виконання **Позичальником** вимоги абзацу другого п.4.4.4 Договору);
- 6) повернення кредитних коштів, відповідно до п.5.1 Договору, строк сплати яких не настав, у разі сплати всіх попередніх обов'язкових платежів, зазначених у п.5.10 Договору та виконання **Позичальником** вимоги абзацу другого п.4.4.4 Договору;
- 7) сплата пені, відповідно до п.6.3 Договору (якщо прострочення має місце);
- 8) сплата штрафу, відповідно до п.6.4 Договору (якщо прострочення має місце);
- 9) сплата пені, відповідно до п.6.5 Договору (якщо факт не страхування, прострочення страхування або неналежного чи неповного виконання умов щодо страхування має місце);
- 10) сплата витрат, що понесені **Банком**, пов'язаних з процедурою стягнення боргу та поновлення реєстраційних і правовстановлюючих документів на нерухомість.

5.11. **Банк** встановлює плату за інформаційні послуги, які **Банк** може надавати **Позичальнику** за його заявою. Розмір плати за інформаційні послуги встановлюється в тарифах **Банку**. За надання **Банком** інформаційних послуг, оплата здійснюється **Позичальником** за тарифами **Банку**, які діють на момент отримання цих послуг.

5.12. Тарифи на інформаційні послуги встановлюються **Банком** самостійно та протягом дії Договору можуть змінюватися **Банком** в односторонньому порядку, про що **Позичальник** надає згоду **Банку**, підписавши цей Договір.

5.13. Нові тарифи, які були змінені **Банком** після підписання цього Договору та строк введення їх в дію доводяться до відома **Позичальника** шляхом розміщення на інформаційному стенді в приміщенні **Банку**. **Банк** не несе відповідальність за те, що **Позичальник** не ознайомився з новими тарифами, які були змінені **Банком** під час дії цього Договору.

6. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

6.1. У випадку порушень своїх зобов'язань за Договором Сторони несуть відповідальність, визначену Договором та чинним законодавством. Порушенням зобов'язання є його невиконання або неналежне виконання, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом зобов'язання.

6.2. **Позичальник** несе відповідальність за невиконання своїх зобов'язань за Договором всім своїм майном, на яке відповідно до законодавства може бути звернене стягнення.

6.3. У випадку прострочення сплати процентів за користування кредитними коштами **Позичальник** сплачує на рахунок **Банку** пеню у розмірі **подвійної облікової ставки** Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня, розрахованої від суми коштів, яка належить до сплати, за весь фактичний період прострочення, починаючи з наступної дати після дати сплати процентів за користування кредитом, визначених у пунктах 5.2, 5.7 Договору. **Позичальник** сплачує пеню незалежно від відшкодування збитків,

спричинених прострочкою виконання. Розрахунок пені, належної до сплати за прострочені дні, **Банк** здійснює на дату сплати коштів за формулою:

$$Ш_i = Пр_i \times 2 \times ОС_i \times \frac{Н_i}{365}$$

де: $Ш_i$ - сума штрафних санкцій (пені/ штрафу) за прострочення платежів за i -й період (в гривнях);

$Пр_i$ - залишок простроченої заборгованості за Договором в i -му періоді (в гривнях);

$ОС_i$ –облікова ставка НБУ (в сотих частках), що діяла в i -му періоді;

$Н_i$ - кількість днів прострочення в i -му періоді.

Розмір пені не може перевищувати 15% суми простроченого платежу за процентами.

6.4. У випадку прострочення повернення кредиту згідно строків, визначених у Графіку повернення кредиту, **Позичальник** сплачує на рахунок **Банку** штраф - проценти на прострочену суму кредиту у розмірі **подвійної облікової ставки** Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується штраф, розрахованого від суми коштів, яка належить до сплати, за весь фактичний період прострочення, починаючи з наступної дати після дати сплати кредиту, визначеної у Графіку повернення кредиту. Розрахунок штрафу, належного до сплати за прострочені дні, **Банк** здійснює на дату сплати коштів за формулою, вказаною в п.6.3 Договору. Розмір штрафу не може перевищувати 15 % суми простроченого платежу за кредитом.

6.5. У разі прострочення виконання або неналежного чи неповного виконання зазначених у Договорі умов щодо страхування предмету іпотеки, в тому числі майновим поручителем, **Позичальник** сплачує на рахунок **Банку** пеню за весь фактичний період прострочення у розмірі, що розраховується, виходячи із **подвійної облікової ставки** Національного банку України, що діяла у період, за який сплачуються штрафні санкції, та суми договірної (заставної) вартості предмету іпотеки.

6.6. Позичальник інформований про обов'язковість для **Банку** та умови дотримання останнім нормативів кредитного ризику, встановлених Національним банком України, а також про відповідальність, що може бути застосована до **Банку** згідно з нормативно-правовими актами Національного банку України за недотримання нормативів кредитного ризику (включаючи його порушення у випадках, коли два або більше контрагентів (позичальників) **Банку** повинні вважатися (але не були враховані **Банком** з вини **Позичальника**) одним контрагентом та/або пов'язаною особою і такими, що несуть спільний економічний ризик).

6.6.1. **Позичальник** гарантує, що достовірними є відомості, що він до підписання Договору подав до **Банку** у письмовій формі щодо суб'єктів господарювання – юридичних осіб, керівником та/або власником (учасником, акціонером) яких є **Позичальник** та/або асоційовані з ним особи. **Позичальник** гарантує, що ці відомості не змінилися на момент підписання Договору.

6.6.2. **Позичальник** зобов'язується на вимогу **Банку** протягом трьох банківських днів відшкодувати **Банку** збитки, які виникнуть у зв'язку із застосуванням Національним банком України заходів впливу, якщо порушення, за які застосуються заходи впливу, будуть спричинені недостовірністю відомостей, поданих **Позичальником** щодо пов'язаних з ним осіб, достовірність яких він гарантував (п.6.6.1 Договору), або невиконанням чи несвоечасним виконанням підпунктів 4.4.10 та/або 4.4.11 та/або 4.4.12 Договору. **Позичальник** зобов'язується також у цьому випадку додатково на вимогу **Банку** сплатити неустойку у розмірі 10% штрафу, застосованого Національним банком України до **Банку** та його керівників.

6.6.3. **Позичальник** зобов'язується за невиконання або неналежне виконання підпунктів 4.4.10 та/або 4.4.11 та/або 4.4.12 Договору, якщо таке невиконання або неналежне виконання призвело до перевищення **Банком** нормативів кредитного ризику погасити кредит у розмірі та в строки, вказані **Банком** у письмовому повідомленні.

У разі порушення строків погашення кредиту, вказаних **Банком**, **Позичальник** на вимогу **Банку** сплачує **Банку** штраф на тих умовах, на яких відповідно до Договору сплачується штраф у разі порушення строків погашення кредиту.

6.7. Сторони домовляються, що в разі несплати **Позичальником** чергового платежу (суми нарахованих процентів та/або суми кредиту) протягом трьох календарних місяців після настання строку сплати, **Банк** має право:

6.7.1. Видати наказ про примусову оплату боргового зобов'язання на підставі ст.49 Закону України "Про банки і банківську діяльність".

6.7.2. Задовольнити свої вимоги дострокового виконання основного зобов'язання за рахунок предмета іпотеки шляхом позасудового врегулювання згідно із застереженням про задоволення вимог **Банку**, що міститься в іпотечному договорі, в порядку, встановленому законодавством, а саме:

а) організувати продаж предмета іпотеки шляхом укладання договору купівлі-продажу між **Позичальником** та будь-якою особою (покупцем);

б) від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі (покупцю) на підставі іпотечного договору;

в) набути право власності на предмет іпотеки в рахунок виконання зобов'язань **Позичальника**;

г) звернути стягнення на предмет іпотеки – майнові права на квартиру, будівництво якої не завершено, шляхом повного виконання основного зобов'язання за Договором за рахунок коштів внесених **Позичальником** до Фонду фінансування будівництва.

6.7.3. Звернутися до нотаріуса з заявою про вчинення виконавчого напису та дострокове стягнення всієї суми заборгованості (кредиту, процентів за користування кредитними коштами, пені та процентів за прострочку виконання **Позичальником** своїх зобов'язань), а також суми необхідних витрат, пов'язаних з процедурою стягнення, за рахунок предмета іпотеки.

6.7.4. Звернутися до суду з позовом про припинення дії Договору та дострокове стягнення всієї суми заборгованості (кредиту, процентів за користування кредитними коштами, пені та процентів за прострочку виконання **Позичальником** своїх зобов'язань), а також суми необхідних витрат, пов'язаних з процедурою стягнення, за рахунок предмета іпотеки, та іншого майна **Позичальника**.

6.8. У випадку недотримання **Позичальником** вимог пунктів 4.4.5, 4.4.6 Договору (змін архітектурно-будівельних конструкцій, переобладнання систем гарячого та холодного водопостачання, опалення, енергозабезпечення та каналізації у приміщенні, що будується для **Позичальника**, а також у разі відмови застрахувати предмет іпотеки чи припинення дії договору страхування з ініціативи **Позичальника**) в період дії Договору **Банк** має право звернутися до нотаріуса із заявою про вчинення виконавчого напису або до суду з позовом про припинення дії Договору та дострокове стягнення всієї суми заборгованості (кредиту, процентів за користування кредитними коштами, пені та процентів за прострочку виконання **Позичальником** своїх зобов'язань), з урахуванням необхідної суми витрат, пов'язаних із процедурою стягнення та приведення **Позичальником** за власні кошти архітектурно-будівельних характеристик нерухомості, систем гарячого та холодного водопостачання, опалення, енергозабезпечення та каналізації у відповідність до проектної документації та поновлення реєстраційних та правовстановлюючих документів на нерухомість.

6.9. У разі порушення **Позичальником** основного зобов'язання або обов'язків за цим Договором та/або за іпотечним договором **Банк** направляє на адресу **Позичальника** рекомендованим листом письмову вимогу про усунення порушення та виконання порушеного зобов'язання з письмовим попередженням про звернення стягнення на предмет іпотеки у разі невиконання цієї вимоги.

Якщо протягом 60 (шістдесяти) календарних днів від дати отримання вимоги **Банку**, **Позичальник** не задовольнив її в повному обсязі, **Банк** набуває право звернути стягнення на предмет іпотеки в порядку, передбаченому чинним законодавством та іпотечним договором. Сторони погодились, що письмова вимога вважається отриманою **Позичальником** на 10-ий календарний день з дати реєстрації **Банком** рекомендованого листа у відділенні поштового зв'язку (при цьому **Позичальник** несе ризик отримання таких листів у строк, що перевищує 10 календарних днів) або в день особистого вручення **Позичальнику**, зазначений у письмовій вимозі.

Документом, що підтверджує відправлення **Банком** листа з вимогою про усунення порушення і виконання порушеного зобов'язання та про дострокове виконання основного зобов'язання, є квитанція поштового відділення про відправлення рекомендованого листа **Позичальнику** за адресою, зазначеною у Договорі або додатковому договорі до нього з останньою датою, що передує даті відправлення **Банком** листа.

7. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

7.1. Взаємовідносини Сторін, не передбачені Договором, регулюються чинним законодавством.

7.2. Усі спори та розбіжності, що виникають між Сторонами за Договором, підлягають врегулюванню шляхом взаємних консультацій та переговорів.

7.3. У разі якщо Сторони не дійдуть згоди зі спірних питань шляхом переговорів, то всі спори, розбіжності та вимоги, які виникають при виконанні умов Договору чи у зв'язку з ним, або впливають з нього, підлягають розгляду у судовому порядку згідно із передбаченою чинним законодавством України підсудністю та підвідомчістю судових спорів із застосуванням матеріального та процесуального права України.

8. СТРОК ДОГОВОРУ

8.1. Договір набуває чинності з дати його підписання Сторонами та діє до повного виконання Сторонами своїх зобов'язань за Договором.

8.2. Строк Договору закінчується з дати сплати **Позичальником** основного зобов'язання та усіх інших зобов'язань **Позичальника** за Договором.

8.3. Достроково зобов'язання **Банка** за Договором можуть бути припинені за згодою Сторін Договору.

9. ІНШІ УМОВИ

9.1. **Позичальник** стверджує, що на дату підписання Договору він має повну цивільну дієздатність, усвідомлює значення своїх дій за Договором та може керувати ними.

9.2. **Позичальник** стверджує, що укладає Договір без застосування до нього фізичного чи психічного тиску з боку **Банку** та/або з боку іншої особи.

9.3. **Позичальник** доручає **Банку** в дводенний термін перерахувати отримані кредитні кошти на рахунок в **Банку** _____ “_____ (найменування рахунку)” з призначенням платежу: “Внесення коштів за Договором про участь у Фонді фінансування будівництва № _____ від _____ року за рахунок кредиту _____ (П.І.Б. Позичальника), Договір про іпотечний кредит № _____ від _____ року. Без ПДВ.”.

9.4. **Позичальник** доручає **Банку** перерахувати кошти, внесені згідно п.4.4.2.1 Договору, на сплату:

- держмита;
- нотаріального посвідчення іпотечного договору та довіреностей **Позичальника**;
- реєстраційних послуг;
- інших витрат, які виникають у зв'язку з реалізацією умов Договору та забезпеченням його виконання.

9.5. **Позичальник** погоджується з тим, що **Банк** має право переглядати процентну ставку, зазначену в п.2.2 Договору, у випадку, якщо розмір облікової ставки Національного банку України становитиме 20% річних і більше.

Банк повідомляє **Позичальника** рекомендованим листом про зміну процентної ставки за користування кредитними коштами протягом семи календарних днів з дати зміни розміру облікової ставки Національного банку України. Документом, що підтверджує виконання **Банком** своїх зобов'язань щодо повідомлення **Позичальника** про зміну процентної ставки, є квитанція поштового відділення про відправлення відповідного рекомендованого листа **Позичальнику** за адресою, що зазначена в Договорі, або в додаткових договорах до нього.

У випадку, якщо розмір облікової ставки Національного банку України становитиме 20% річних і більше, **Банк** при розрахунку процентів за користування кредитними коштами, починаючи з 15-го календарного дня, наступного за днем направлення повідомлення **Позичальнику** про встановлення нової облікової ставки Національного банку України та зміни процентної ставки за Договором, буде застосовувати нову процентну ставку, розраховану за формулою:

$$П = ОС + 10\%$$

де: *П* – річна процентна ставка (в відсотках) за користування кредитними коштами;

ОС – річна облікова ставка Національного банку України (в відсотках).

Якщо в подальшому розмір облікової ставки Національного банку України становитиме менше 20% річних, **Банк** при розрахунку процентів за користування кредитними коштами буде застосовувати процентну ставку, зазначену в п.2.2 Договору, починаючи з першого календарного дня місяця, наступного за місяцем встановлення розміру облікової ставки Національного банку України на рівні менше 20% річних.

9.6. **Позичальник** погоджується з тим, що **Банк** має право підвищувати процентну ставку, зазначену в п.2.2 Договору, у разі невиконання п.4.4.13 Договору.

Банк повідомляє **Позичальника** рекомендованим листом про отримання правовстановлюючих документів на квартиру **Позичальника** та необхідність укладання Договору про внесення змін до іпотечного договору відповідно до п.4.4.13 Договору щодо зміни предмету іпотеки протягом тридцяти календарних днів з дати державної реєстрації права власності на предмет іпотеки. У цьому листі **Банк** також повідомляє **Позичальника** про зміну процентної ставки у випадку не виконання умов п.4.4.13 Договору. Документом, що підтверджує виконання **Банком** своїх зобов'язань щодо повідомлення **Позичальника** про зміну процентної ставки, є квитанція поштового відділення про відправлення відповідного рекомендованого листа **Позичальнику** за адресою, що зазначена в Договорі, або в додаткових договорах до нього.

У разі невиконання умов п.4.4.13 Договору **Банк** при розрахунку процентів за користування кредитними коштами, починаючи з дня, наступного за днем закінчення тримісячного терміну, передбаченого п.4.4.13 Договору, буде застосовувати процентну ставку, розраховану за формулою:

$$П = ДС + 3\%$$

де: *П* – річна процентна ставка (в відсотках) за користування кредитними коштами;

ДС – діюча річна процентна ставка, зазначена в п.2.2 Договору (в відсотках).

Після виконання умов п.4.4.13 Договору, **Банк** при розрахунку процентів за користування кредитними коштами буде застосовувати процентну ставку, зазначену в п.2.2 Договору, починаючи з першого календарного дня місяця, наступного за місяцем виконання цих умов.

9.7. Достроково зобов'язання **Позичальника** за Договором мають бути виконані у випадках:

а) відмови **Позичальника** застрахувати нерухомість на користь **Банку** (згідно п.4.4.6 Договору) або припинення дії укладеного договору страхування з ініціативи **Позичальника** чи несанкціонованих дій **Позичальника**, вказаних в п.4.4.5 Договору, що потягли за собою припинення дії договору страхування нерухомості;

б) відмови **Позичальника** надати або відкликання наданої **Банку** довіреності на право отримання правовстановлюючих документів на нерухомість, або відмови **Іпотекодавця** надати **Банку** довіреність на укладання договору купівлі-продажу переданої в іпотеку нерухомості з третьою особою – покупцем, подання на реєстрацію в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та отримання зареєстрованих правовстановлюючих документів на вищевказану нерухомість та технічний паспорт. В цьому випадку **Банк** буде вважати, що **Іпотекодавець** в односторонньому порядку відмовився від виконання іпотечного договору. При цьому **Банк** залишає за собою право припинити дію Договору про участь у Фонді фінансування

будівництва №___ від “___” _____ 20__ року, Договору про уступку майнових прав №___ від “___” _____ 20__ року та відмовити в оформленні або передачі **Позичальнику** правовстановлюючих документів на нерухомість;

в) відмови **Позичальника** надати **Банку** документи або відомості, необхідні для уточнення інформації про **Позичальника** відповідно до законодавства, або подання **Позичальником Банку** недостовірної інформації або подання інформації з метою введення **Банку** в оману.

9.8. Внесення змін і доповнень до Договору можливе тільки у письмовій формі за погодженням Сторін.

9.9. **Позичальник** шляхом підписання Договору дає згоду на відчуження зобов'язання за Договором або право отримання **Банком** платежів за Договором, надання інформації щодо Договору до бюро кредитних історій, централізованого реєстру позичальників та наступному кредитору, а також на збір, зберігання, використання та поширення через бюро кредитних історій інформації про **Позичальника**.

9.10. **Позичальник** підтверджує, що підписуючи цей Договір, він надає згоду **Банку** на обробку його персональних даних, які належать до банківської таємниці (паспортні дані, реєстраційний номер облікової картки платника податків, номер телефону, інші персональні дані), відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» виключно з метою та в межах виконання **Банком** вимог законодавства України та умов даного Договору. Відповідно до ч.1 статті 11 Закону України «Про захист персональних даних», **Позичальник** забороняє поширювати його персональні дані, які належать до банківської таємниці, з бази персональних даних клієнтів **Банку**, окрім випадків, прямо передбачених законом. При поширенні персональних даних, які належать до банківської таємниці **Позичальника** у випадках, прямо передбачених законом, **Позичальник** надає згоду не повідомляти його про настання таких випадків.

Також **Позичальник** підтверджує, що він повідомлений про включення даних про нього до бази персональних даних клієнтів **Банку**, про володільця персональних даних, склад та зміст зібраних персональних даних, мету збору та осіб, яким передаються/будуть передані персональні дані; із правами, які він має відповідно до змісту ст.8 Закону України «Про захист персональних даних», та метою збору персональних даних, ознайомлений.

9.11. Цей Договір укладається лише у разі виконання **Позичальником** умов Договору про участь у Фонді фінансування будівництва №___ від _____ року, укладеного між **Банком** та **Позичальником**, і додатків до нього.

9.12. Сторони зобов'язуються зберігати банківську таємницю та конфіденційну інформацію про фінансово-економічний стан **Банку**, його організаційно-правову структуру, системи охорони, комерційну діяльність та керівні особи, а також прізвище, ім'я та по-батькові **Позичальника**, його реєстраційний номер облікової картки платника податків, місце роботи, адреси та номери телефонів, паспортні дані, а також наявність і зміст договорів, укладених Сторонами, номери рахунків, наявність та суми коштів на них, яка стала відомою їм під час дії Договору.

9.13. За розголошення банківської таємниці та конфіденційної інформації винна Сторона несе відповідальність згідно чинного законодавства. **Позичальник** та посадові особи **Банку**, які допустили розголошення банківської таємниці та/або конфіденційної інформації, несуть відповідальність за завдану шкоду.

9.14. У разі смерті **Позичальника** його зобов'язання за Договором переходять до його спадкоємців, у порядку, передбаченому законодавством.

9.15. Сторони домовляються про встановлення строку позовної давності тривалістю у три роки щодо вимог **Банку** про стягнення відповідно до пунктів 6.3, 6.5 Договору пені та відповідно до п.6.4 Договору штрафу - процентів на прострочену суму кредиту **Позичальника**.

9.16. Сторони обмінюються інформацією за телефонами, письмово та поштовими відправленнями за адресами, вказаними у Договорі, а у разі їх зміни – відповідно до останньої за часом отриманої **Банком** письмової заяви **Позичальника** щодо зміни відповідних реквізитів.

9.17. Взаємовідносини Сторін, не передбачені Договором, регулюються чинним законодавством.

9.18. Договір укладений в трьох примірниках українською мовою, які мають однакову юридичну силу, два примірники - **Банку**, один - **Позичальнику**.

10. РЕКВІЗИТИ СТОРІН

Банк
ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
АКЦІОНЕРНИЙ КОМЕРЦІЙНИЙ БАНК
«АРКАДА»

Юридична адреса, кореспондентський рахунок, МФО, податковий номер

Позичальник
Прізвище, ім'я, по-батькові

Адреса постійного місця проживання, номер контактного телефону, паспорт: серія, номер, яким органом і коли виданий, дата народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків за даними Державного реєстру фізичних осіб-платників податків

(посада уповноваженої особи) _____ Позичальник _____
прізвище, ім'я, по-батькові прізвище, ім'я, по-батькові

Примірник Договору про іпотечний кредит № _____ від _____ р.

отримав _____ / _____ /