

**ДОГОВІР № дата укладення договору
про надання послуги з управління
багатоквартирним будинком**

м. Київ

.2020 р.

Товариство з обмеженою відповідальністю «_____», (далі – Управитель) в особі директора _____, що діє на підставі Статуту, з однієї сторони, та Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «О40», в особі Голови правління Засенко Надії Петрівни, що діє на підставі Статуту та рішення Загальних зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, оформленого протоколом № 1 _____, з іншої сторони (далі – сторони), уклали цей договір про таке.

1. Предмет договору

1. Управитель зобов'язується надавати Об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку «О40» послугу з управління багатоквартирним будинком (далі - послуга з управління), що розташований за адресою м. Київ, вулиця Патріарха Мстислава Скрипника, будинок 40 (колишня назва – вул. М. Островського, будинок 40) (далі - будинок), а співвласники зобов'язуються оплачувати управителю послугу з управління згідно з вимогами законодавства та умовами цього договору.

2. Загальні відомості про будинок зазначаються у додатку 1 до договору і є невід'ємною його частиною.

3. Послуга з управління полягає у забезпеченні управителем належних умов проживання і задоволення господарсько-побутових потреб мешканців будинку шляхом утримання і ремонту спільного майна будинку та його прибудинкової території.

Послуга з управління включає:

- утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем), утримання ліфтів тощо;
- експлуатація ліфтів;
- експлуатація газової котельні з двома котлами Vitoplex 300 потужністю 1250 кВт, кожен; технологічного устаткування і його елементів систем газопостачання природним газом, а також газовикористовуючого обладнання;
- виробництво і забезпечення споживачів тепловою енергією;
- купівлю газу для виробництва теплової енергії;
- оплату податків, у тому числі екологічного, відповідно до Податкового кодексу України;
- купівлю електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку;
- поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку;
- адміністрування та супроводження капітального ремонту і модернізацій будинку, які виконуються за рахунок окремо створеного власниками резервного фонду.

Послуга з управління надається відповідно до вимог до якості згідно з додатком 4 до цього договору, що є його невід'ємною частиною.

4. Технічний паспорт на будинок передається управителю згідно з актом приймання-передачі технічного паспорта відповідно до додатка 2 до цього договору Об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку «О40» не пізніше, ніж протягом трьох (місяців) з дня, наступного за днем набрання чинності цим договором.

5. Одночасно з підписанням даного Договору, Управитель також здійснює експлуатацію (обслуговування) підземного паркінгу, що розташований під багатоквартирним будинком та в подальшому укладає індивідуальні договори на обслуговування паркомісця в підземного паркінгу з кожним співвласником паркомісця окремо.

2. Права та обов'язки сторін

2.1. Кожен із співвласників має право:

2.1.1. одержувати від управителя своєчасно та належної якості послугу з управління згідно із законодавством та умовами цього договору;

2.1.2. без додаткової оплати одержувати від управителя інформацію про ціну послуги з управління, загальну вартість місячного платежу, структуру ціни, норми споживання та порядок її надання, а також про її споживчі властивості.

2.1.3. на відшкодування збитків, завданих його майну, шкоди, заподіяної його життю або здоров'ю внаслідок неналежного надання або ненадання послуги з управління та незаконного проникнення управителем в належне йому житло (інший об'єкт нерухомого майна), але виключно на підставі вмотивованого рішення суду;

2.1.4. на усунення управителем протягом строку, встановленого договором або законодавством, виявлених недоліків у наданні послуги з управління;

2.1.5. на зменшення у встановленому законодавством порядку розміру плати за послугу з управління у разі їх ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості, при наявності оформленого акту претензії;

2.1.6. отримувати від управителя штраф у розмірі, визначеному цим договором, за перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт але виключно на підставі вмотивованого рішення суду;

2.1.7. на перевірку кількості та якості послуги з управління у встановленому законодавством порядку;

2.1.8. складати та підписувати акти-претензії у зв'язку з порушенням порядку надання послуги з управління, зміною її споживчих властивостей та перевищенням строків проведення аварійно-відновних робіт;

2.1.9. без додаткової оплати отримувати інформацію про проведені управителем нарахування співвласнику плати за послугу з управління, та отримані від нього платежі;

2.1.10. одержувати відповідно до законодавства пільги та субсидії на оплату послуги з управління багатоквартирним будинком;

2.1.11. інші права, що передбачені законодавством або прямо впливають із цього договору.

2.2. Кожен із співвласників зобов'язаний:

2.2.1. своєчасно вживати заходів до усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням послуги з управління, що виникли з його вини;

2.2.2. власним коштом проводити ремонт та заміну санітарно-технічних приладів і пристроїв, обладнання, іншого спільного майна, пошкодженого з його вини, яка доведена в установленому законом порядку;

2.2.3. оплачувати управителеві надані послуги з управління в порядку, за ціною та у строки, встановлені цим договором;

2.2.4. дотримуватися правил безпеки, зокрема пожежної та газової, санітарних норм;

2.2.5. допускати у своє житло (інший об'єкт нерухомого майна) управителя або його представників у порядку, визначеному законом і цим договором, для ліквідації та відвернення аварій, усунення неполадок, що виникли у санітарно-технічному та інженерному обладнанні, його встановлення і заміни, проведення технічних і профілактичних оглядів;

2.2.6. дотримуватися вимог житлового та містобудівного законодавства під час проведення ремонту чи реконструкції житла (іншого об'єкта нерухомого майна), не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників та/або учасників відносин у сфері житлово-комунальних послуг з управління;

2.2.7. забезпечити своєчасну підготовку об'єктів, що перебувають у його власності, до експлуатації в осінньо-зимовий період;

2.2.8. у разі несвоєчасного здійснення платежів за послугу з управління сплачувати пеню в розмірі, встановленому цим договором. Пеня вводиться з 1 травня 2019 року;

2.2.9. інформувати управителя про зміну власника житла (іншого об'єкта нерухомого майна) та фактичну кількість осіб, які постійно проживають у житлі, у випадках та порядку, передбачених цим договором;

2.2.10. негайно повідомляти управителю про виявлені несправності спільного майна будинку;

2.2.11. протягом місяця з дня припинення дії цього договору здійснити остаточні розрахунки за отриману послугу з управління.

2.2.12. повідомляти Управителя про своє місцезнаходження або - своєї довіреної особи (адреса, телефон), для можливості технічного огляду або проведення ремонту в разі потреби ліквідації аварії за її запитом.

2.2.13. з дати укладання Управителем з підрозділом ТОВ «Київські Енергетичні Послуги» прямого договору, для можливості підписання прямих договорів Співвласників з підрозділом ТОВ «Київські Енергетичні Послуги» та оповіщення про це Співвласника шляхом інформаційного бланку на дошці оголошень, Співвласник зобов'язується протягом 60 днів перейти на прямий договір з ТОВ «Київські Енергетичні Послуги». В разі якщо Співвласник не виконав даної вимоги, Управитель має право відключити Співвласника від подачі електроенергії на помешкання Співвласника, при цьому Управитель

не несе відповідальності за пошкодження майна або здоров'я Співвласника, інших осіб, що перебували в помешканні, що спричинилось таким відключенням, а Співвласник з цим погоджується, та не має жодних претензій до Управителя.

2.2.14. з дати укладання Управителем з підрозділом ПрАТ АК«КІЇВВОДОКАНАЛ» прямого договору, для можливості підписання прямих договорів Співвласників з підрозділом ПрАТ АК«КІЇВВОДОКАНАЛ» та оповіщення про це Співвласника шляхом інформаційного бланку на дошці оголошень, Співвласник зобов'язується протягом 60 днів перейти на прямий договір з ПрАТ АК«КІЇВВОДОКАНАЛ». В разі якщо Співвласник не виконав даної вимоги, Управитель має право відключити Співвласника від подачі холодної води на помешкання Співвласника, при цьому Управитель не несе відповідальності за пошкодження майна або здоров'я Співвласника, інших осіб, що перебували в помешканні, що спричинилось таким відключенням, а Співвласник з цим погоджується, та не має жодних претензій до Управителя.

2.2.15. забезпечувати цілісність пломб засобів обліку води та інших приладів обліку, якими обладнано вимірювальні пристрої та самовільно не втручатися в їх роботу.

2.2.16. не проводити діяльність промислового характеру в квартирі та на прилеглій території, та будь-якої іншої діяльності пов'язаної з виділенням технологічних шумів, силою вище дозволеною нормативами, виділенням будь-яких газів, утворення конденсату, підвищеної вологості, вібрації тощо, вище законодавчо встановлених нормативів, або якщо така діяльність будь-яким іншим чином порушує права та інтереси інших власників (користувачів) житлових та нежитлових приміщень.

2.2.17. Не допускати захаращення будь-якими речами шляхів пожежної евакуації Будинку та балконів, неухильно дотримуватися Правил пожежної безпеки.

2.2.18. Письмово повідомити Управителя про втрату права на пільги при оплаті послуг в строк не більше 10 календарних днів з дня втрати права на пільги.

2.2.19. Користуватися виключно послугами організації, яка займається машинним оштукатурювання квартири, тільки після підписання з Управителем договору про співробітництво.

2.2.20 Протягом 3 (трьох) днів з дня отримання копії даного Договору, надати письмову згоду на обробку персональних даних, відповідно до зразка зазначеного у Додатку № 8.

2.3 Управитель має право:

2.3.1 вимагати від співвласників оплату наданої послуги з управління в порядку, за ціною та у строки, встановлені цим договором;

2.3.2. вимагати від співвласника дотримання вимог правил експлуатації жилих приміщень та прибудинкової території, санітарно-гігієнічних правил і правил пожежної безпеки, інших нормативно-правових актів у сфері комунальних послуг;

2.3.3. вимагати від співвласника своєчасного проведення робіт з усунення виявлених неполадок, пов'язаних з експлуатацією спільного майна, що виникли з вини співвласника, або відшкодування вартості таких робіт;

2.3.4. отримувати компенсацію за надані відповідно до закону окремим категоріям громадян пільги та нараховані субсидії з оплати послуг з управління;

2.3.5. отримувати інформацію від співвласників про зміну власника житла (іншого об'єкта нерухомого майна) та фактичну кількість осіб, які постійно проживають у житлі, у випадках та порядку, передбачених договором управління;

2.3.6. доступу до приміщень, будинків і споруд для ліквідації аварій, усунення неполадок, що виникли у санітарно-технічному та інженерному обладнанні, його встановлення і заміни, проведення технічних і профілактичних оглядів у порядку, визначеному законодавством та цим договором;

2.3.7. вести претензійно-позовну роботу у разі виникнення заборгованості за надану послугу з управління в порядку і строки, встановлені законом та/або договором;

2.3.8. Контролювати правильність визначення показань засобів вимірювальної техніки (лічильників) та оформлення платіжних документів Співвласником. У разі виявлення втручання в роботу приладів обліку та порушень вимог щодо їх експлуатації з вини Співвласника, визначати вартість послуг за діючими нормативами (тарифами) до відновлення нормальної роботи приладів обліку.

2.3.9. На виконання ч. 2 розділу 5 Статут ОСББ «О40», у випадку несплати, несвоєчасної сплати належних внесків та платежів об'єднанню та/або Управителю протягом більш як на три місяці поспіль, об'єднання та/або Управитель має право призупинити надання послуг (обмежити доступ до відповідної інфраструктури спільного майна та послуг, включаючи загальнобудинкових мережи постачання електроенергії, холодної води та опалення на помешкання Співвласника) такому співвласнику до моменту погашення заборгованості у повному обсязі. Об'єднання та/або Управитель також має право стягнути із співвласника заборгованість та збитки, спричинені порушенням зобов'язань співвласника, у судовому порядку.

2.3.10. Обмежувати доступ в будинок організаціям, або бригадам які займаються машинним оштукатурюванням квартир, у яких не має Договору співробітництва з Управителем, а Співвласник підписуючи цей Договір з цим погоджується, та не матиме жодних претензій до Управителя.

2.4. Управитель зобов'язаний:

2.4.1. забезпечувати належне утримання спільного майна багатоквартирного будинку та прибудинкової території відповідно до нормативних вимог і цього договору, від власного імені укладати з підрядниками необхідні договори про виконання окремих робіт та послуг;

2.4.2. надавати співвласникам без додаткової оплати інформацію про ціну послуги з управління, загальну вартість місячного платежу, структуру ціни, норми споживання та порядок надання послуги з управління, а також про її споживчі властивості.

2.4.3. від імені та за рахунок співвласників багатоквартирного будинку вживати заходів для забезпечення захисту спільного майна багатоквартирного будинку від протиправних посягань та стягнення з осіб, винних у знищенні, пошкодженні або викраденні спільного майна, відшкодування завданих збитків;

2.4.4. своєчасно проводити підготовку будинку до експлуатації в осінньо-зимовий період;

2.4.5. розглядати в порядку та строки, визначені законом та цим договором, претензії та скарги співвласників;

2.4.6. своєчасно та власним коштом проводити роботи з усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням співвласниками послуги з управління, що виникли з його вини;

2.4.7. вести і зберігати технічну та іншу встановлену законом та цим договором документацію будинку;

2.4.8. інформувати співвласників багатоквартирного будинку про необхідність капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку;

2.4.9. укласти з виконавцем послуги з постачання електричної енергії договір про постачання електричної енергії для освітлення місць загального користування, живлення ліфтів та забезпечення функціонування іншого спільного майна багатоквартирного будинку, забезпечувати виконання умов цього договору та контроль якості цієї послуги;

2.4.10. за рішенням співвласників багатоквартирного будинку та в межах виділених ними коштів організувати виконання та виступати замовником робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку;

2.4.11. вести окремі облік доходів і витрат за будинком та надавати співвласникам відповідну інформацію у порядку, визначеному пунктами 5.1 та 5.5. цього договору;

2.4.12. протягом одного місяця після підписання цього договору (змін, доповнень до нього) видати під розписку або надіслати рекомендованим листом кожному співвласникові завірену підписом управителя і печаткою (за наявності) копію цього договору (змін, доповнень до нього) разом із заявою-бланком на обробку персональних даних;

2.4.13. звітувати щороку перед співвласниками про виконання кошторису витрат шляхом розміщення фінансового звіту в порядку визначеному п. 5.1 цього Договору;

2.4.14. письмово повідомляти протягом десяти днів співвласникам про зміну власної адреси, реквізитів для сплати коштів за послугу з управління, шляхом розміщення об'яв на дошках оголошень;

2.4.15. не пізніше дня припинення дії цього договору здійснити остаточні нарахування плати за послугу з управління, перерахунок плати в разі її ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості, якщо такий перерахунок не було здійснено раніше відповідно до вимог, визначених законодавством.

2.4.16. Забезпечити, за власний рахунок (без стягнення з ОСББ чи власників додаткових сум, платежів, крім зазначених в розділі 3), експлуатацію усіх (одинадцяти) ліфтів, двох водогрійних котлів типу «Vitoplex 300 TX3A», технологічного устаткування і його елементів систем газопостачання природним газом, а також газовикористовуючого обладнання відповідно до вимог Законів України «Про охорону праці», «Про об'єкти підвищеної небезпеки», «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності», «Про охорону навколишнього природного середовища» і «Про охорону атмосферного повітря»; Постанов Кабінету Міністрів України:

- від 21 червня 2017 р. № 438 «Про затвердження Технічного регламенту ліфтів і компонентів безпеки для ліфтів»;

- від 26 травня 2004 р. N 687 «Про затвердження Порядку проведення огляду, випробування та експертного обстеження (технічного діагностування) машин, механізмів, устаткування підвищеної небезпеки»;

- від 26 жовтня 2011 р. № 1107 «Про затвердження Порядку видачі дозволів на виконання робіт підвищеної небезпеки та на експлуатацію (застосування) машин, механізмів, устаткування підвищеної небезпеки»;

- від 11 липня 2002 р. №956 «Про ідентифікацію і декларування безпеки об'єктів підвищеної небезпеки»;

(в разі зміни законодавства - керуватися чинною редакцією законодавства).

а також:

- «Правил будови і безпечної експлуатації ліфтів» затверджених наказом Державного комітету України з промислової безпеки, охорони праці та гірничного нагляду від 01.09.2008 №190;

- «Правил охорони праці під час експлуатації обладнання, що працює під тиском» затверджених наказом Міністерства соціальної політики України від 05.03.2018 № 333;

- «Правил безпеки систем газопостачання» затверджених наказом Міністерства енергетики та вугільної промисловості України від 15.05.2015 № 285,

та інших Законів України та нормативних документів, у тому числі відомчих.2.4.17. Отримати, за власний рахунок (без стягнення з ОСББ чи власників додаткових сум, платежів, крім зазначених в розділі 3), відповідно до Законів України «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про охорону атмосферного повітря», «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності», Дозвіл на викиди забруднюючих речовин в атмосферне повітря стаціонарними джерелами, а саме: димова труба котельні та системи вентиляції паркінгу ЖК, а також здійснювати оплату екологічного податку відповідно до Податкового кодексу України.

2.4.17. Своєчасно та якісно забезпечувати споживачів тепловою енергією з урахуванням, у тому числі вимог постанови Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг № 308 від 22.03.2017р.

2.4.18. управитель має обов'язки, що передбачені законом або прямо випливають з цього договору.

2.4.19. Управитель зобов'язується отримати всі вказані вище дозволи щодо експлуатації колів в найкоротші терміни, але у будь-якому разі до 31 серпня 2020 року.

3. Ціна та порядок оплати послуги з управління

3.1. Ціна послуги запропонована Управителем та погоджена співвласниками, як тариф витрат з управління, становить _____ гривень житлові приміщення, ___ гривень нежитлові приміщення та _____ гривень окремо стояче нежитлове приміщення (в тому числі податок на додану вартість).

3.2. витрати на утримання будинку та прибудинкової території і поточний ремонт спільного майна будинку в розмірі _____ гривень житлові приміщення, _____ гривень нежитлові приміщення та _____ гривень окремо стояче нежитлове приміщення відповідно до запропонованого Управителем та погодженого співвласниками тарифу витрат на утримання будинку та прибудинкової території (далі - тариф витрат), що міститься у додатку 3 до цього договору;

3.3. винагороду управителю в розмірі _____ гривень на місяць.

3.4. податок на додану вартість в розмірі _____ гривень, житлові приміщення та _____ гривень не житлові приміщення на місяць.

3.5. тариф на експлуатацію паркінгу становить _____ за одне паркомісце.

3.6. тариф на надання послуг з теплопостачання відповідає діючому тарифу КП «Київтеплоенерго» на відповідний період з відповідними коефіцієнтами, що враховують зміну ціни на газ.

3.7. тариф за послуги консьєржів становить _____ с квартири / приміщення в _____.

3.8. Плата за послугу з управління, послугу теплопостачання, а також послугу експлуатації паркінгу нараховується щомісяця управителем та вноситься кожним співвласником не пізніше 20 числа місяця, наступного за розрахунковим.

3.9. За бажанням співвласника оплата послуги з управління може здійснюватися шляхом внесення авансових платежів.

3.10. Управитель щороку не пізніше ніж за два місяці до закінчення строку дії цього договору звітує перед співвласниками про виконання затвердженого співвласниками розміру тарифу витрат на управління будинком, шляхом розміщення фінансового звіту в порядку визначеному п. 5.1 цього Договору.

3.11. Новий тариф витрат на управління будинком погоджується співвласниками шляхом прийняття відповідного рішення у порядку, встановленому законом, з подальшим внесенням змін до цього договору. У випадку, якщо новий тариф витрат співвласниками не погоджено, продовжує діяти раніше погоджений тариф витрат.

3.12. Управитель не потребує будь-якої додаткової винагороди, окрім ціни та тарифів вказаних в пунктах 3.1-3.8 вище, за адміністрування та супроводження капітальних ремонтів і модернізації будинку, які фінансуються за рахунок окремо створеного власниками резервного фонду.

4. Порядок доступу управителя до приміщень будинку

4.1. Управитель має право доступу до всіх приміщень загального користування будинку, а також належних до нього будівель і споруд, крім тих, що перебувають у власності окремих співвласників.

4.2. Кожен співвласник зобов'язаний у встановленому законом порядку забезпечити доступ управителя або його представника за наявності в них відповідних посвідчень до свого житла, іншого об'єкта нерухомого майна для:

ліквідації та запобігання аваріям - цілодобово;

усунення неполадок, що виникли у санітарно-технічному та інженерному обладнанні, його встановлення і заміни, проведення технічних і профілактичних оглядів в робочі дні з 7-00 до 23-00 години.

4.3. Управитель або його представник може перебувати тільки в тих приміщеннях, в яких розташоване обладнання, перевірка, ремонт або огляд якого проводиться.

5. Порядок взаємного інформування сторін

5.1. Інформацію, пов'язану з виконанням цього договору, управитель доводить до відома співвласників шляхом розміщення відповідних інформаційних матеріалів або/або на:

- на дошках (стендах) оголошень у під'їздах будинку;
- на звороті платіжних документів, що надаються управителем співвласникам;
- у листах, інших видах поштових відправлень, у тому числі рекомендованих та цінних.

5.2. Під час розміщення інформаційних матеріалів управитель враховує вимоги законодавства про захист персональних даних.

5.3. Кожен із співвласників повідомляє управителю інформацію, пов'язану з виконанням цього договору, в один з таких способів на власний вибір, якщо інше не передбачено окремими положеннями цього договору або законодавством, а саме шляхом:

- усного звернення до управителя або його представника на особистому прийомі чи по телефону;
- письмового звернення (особистого звернення, надсилання поштового відправлення);
- електронного звернення на офіційну електронну адресу управителя.

5.4. Повідомлення щодо рішень співвласників, прийнятих відповідно до законодавства, подаються особисто або надсилаються рекомендованим листом управителю уповноваженою особою співвласників, якщо інше не передбачено окремими положеннями цього договору або законодавством.

6. Відповідальність сторін

6.1. Управитель несе відповідальність:

6.1.1. за невиконання та/або неналежне виконання умов цього договору;

6.1.2. за шкоду, заподіяну спільному майну, правам та законним інтересам співвласників внаслідок невиконання або неналежного виконання управителем своїх обов'язків у визначеному даним Договором порядку.

6.1.3. за шкоду, заподіяну третім особам внаслідок невиконання або неналежного виконання ним своїх обов'язків, у визначеному даним Договором порядку.

6.1.4. за недотримання вимог п.п. 2.4.16 і 2.4.18

6.1.5. Управитель зобов'язаний забезпечити готовність будинку до опалювального сезону за місяць до початку опалювального сезону 2020-2021 згідно з даним договором. У випадку не забезпечення такої готовності з будь яких причин, Управитель несе відповідальність у вигляді відшкодування ОСББ будь-яких штрафних санкцій чи збитків, пов'язаних з цим порушенням строків.

6.2. У разі ненадання, надання неналежної якості послуги з управління кожен співвласник має право викликати управителя для перевірки її якості.

6.3. За результатами перевірки якості послуги з управління складається акт-претензія, який підписується співвласником та управителем.

6.4. Управитель (його представник) зобов'язаний прибути на виклик співвласника не пізніше ніж протягом двох діб з моменту отримання повідомлення співвласника.

6.5. Акт-претензія складається управителем (його представником) та співвласником і повинен містити інформацію про ненадання чи надання неналежної якості послуги з управління із зазначенням причини, дату (строк) її ненадання чи надання неналежної якості, а також іншу інформацію, що характеризує її ненадання чи надання неналежної якості.

6.6. У разі неприбуття управителя (його представника) в установлений договором строк або необгрунтованої відмови підписати акт-претензію такий акт підписується співвласником, а також не менш як двома іншими співвласниками, які проживають (розташовані) у сусідніх приміщеннях, і надсилається управителю рекомендованим листом.

6.7. Управитель протягом п'яти робочих днів вирішує питання щодо задоволення вимог, викладених в акті-претензії, зокрема шляхом здійснення перерахунку вартості послуги, або видає (надсилає) співвласникові обгрунтовану письмову відмову в задоволенні його претензії. У разі ненадання управителем відповіді в установлений строк претензії співвласника вважаються визнаними управителем.

6.8. Перерахунок розміру плати за послугу з управління за період її ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості здійснюється управителем.

6.9. У разі коли ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості послуги з управління стосувалося інших співвласників, крім того, який звернувся до управителя для складення і підписання акта-претензії, управитель здійснює такий перерахунок для всіх співвласників, яких стосувалося таке ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості послуги з управління.

6.10. Управитель зобов'язаний самостійно здійснити перерахунок вартості послуги з управління за весь період її ненадання, надання неналежної якості, на підставі Акту – претензії оформленого відповідно до встановленої законодавством форми.

6.11. За несвоєчасне та/або не в повному обсязі внесення плати за послугу з управління співвласники сплачують управителю пеню в розмірі 0,01 відсотка суми простроченого платежу, яка нараховується за кожний день прострочення, але не вище 0,01 відсотка суми боргу за кожен день прострочення. При цьому загальний розмір сплаченої пені не може перевищувати 100 відсотків загальної суми боргу.

6.12. Нарахування пені починається з першого робочого дня, наступного за останнім днем граничного строку внесення плати за послугу з управління відповідно до пункту 11 цього договору.

6.13. Пеня не нараховується за умови наявності заборгованості держави за надані населенню пільги та житлові субсидії та/або наявності у співвласника заборгованості з оплати праці, підтвердженої належним чином.

7. Порядок та умови внесення змін до договору

7.1. Внесення змін до умов цього договору здійснюється шляхом укладення сторонами додаткової угоди, якщо інше не передбачено цим договором.

7.2. У разі відчуження житлового та/або нежитлового приміщення у будинку згідно з додатком 1 до цього договору всі права та обов'язки попереднього власника за цим договором набуває новий власник такого житлового та/або нежитлового приміщення. Новий співвласник повинен поінформувати управителя про відповідну зміну у письмовому вигляді протягом семи днів з дня, наступного за днем набуття права власності на житлове та/або нежитлове приміщення у будинку.

7.3. У разі зміни організаційно-правової форми, найменування та/або інших реквізитів однієї із сторін договору - юридичної особи остання письмово повідомляє іншій стороні у семиденний строк з дати настання змін у письмовому вигляді.

8. Форс-мажорні обставини

8.1. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання або часткове невиконання зобов'язань за цим договором, якщо це невиконання є наслідком форс-мажорних обставин (обставини непереборної сили).

8.2. Під форс-мажорними обставинами розуміються обставини, які виникли в результаті непередбачених сторонами подій надзвичайного характеру, що включають пожежі, землетруси, повені, зсуви, інші стихійні лиха, вибухи, війну або військові дії, страйк, блокаду, пошкодження мереж сторонніми юридичними чи фізичними особами тощо. Доказом настання форс-мажорних обставин є документ Торгово-промислової палати України або іншого компетентного органу.

9. Строк дії, порядок і умови продовження дії та розірвання договору

9.1. Цей договір набирає чинності з _____ 2020р. та укладається строком на один рік і діє до _____ 2021 року.

9.2. Якщо за один місяць до закінчення строку дії цього договору жодна із сторін не повідомить письмово іншій стороні про відмову від цього договору, він вважається продовженим на один рік.

9.3. Дія цього договору припиняється:

9.3.1. у разі закінчення строку, на який його укладено, якщо одна із сторін повідомила про відмову від договору відповідно до пункту 9.2. цього договору;

9.3.2. достроково за згодою сторін або за рішенням суду в разі невиконання управителем та/або співвласниками вимог цього договору;

9.3.3. у разі смерті фізичної особи - підприємця, який є управителем;

9.3.4. у разі прийняття рішення про ліквідацію управителя або визнання його банкрутом;

9.3.5. в інших випадках, передбачених законом.

9.4. Якщо протягом строку дії цього договору співвласники приймають рішення про зміну форми управління будинком або про обрання іншого управителя, цей договір достроково припиняється через два місяці з дати отримання управителем повідомлення від співвласників (уповноваженої ними особи) про таке рішення.

9.5. Припинення дії цього договору не звільняє сторони від виконання обов'язків, які на час такого припинення залишилися невиконаними, якщо інше не впливає з підстав припинення цього договору або не погоджене сторонами.

9.6. У разі припинення дії договору не пізніше дня, що настає за днем припинення дії договору, управитель передає новому управителю багатоквартирного будинку чи особі, уповноваженій співвласниками або об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку:

9.6.1. наявну технічну документацію на такий будинок;

9.6.2. інформацію про виконані роботи з технічного обслуговування і ремонту конструктивних елементів багатоквартирного будинку та інженерних систем за строк дії договору, але не більше трьох останніх років;

9.6.3. інформацію про виникнення аварійних ситуацій і технічних несправностей у розрізі конструктивних елементів та інженерних систем за строк дії договору, але не більше трьох останніх років;

9.6.4. дані бухгалтерського обліку доходів та витрат на утримання багатоквартирного будинку за строк дії договору, але не більше трьох останніх років;

9.6.5. майно, передане управителю будинку за рішенням співвласників.

10. Прикінцеві положення

10.1. Сторони надають одна одній свою згоду на використання та обробку своїх персональних даних, в тому числі на надання їх третій особі, виключно для здійснення повноважень та дій, що необхідні для реалізації прав та виконання обов'язків, передбачених цим договором, відповідно до вимог Закону України "Про захист персональних даних" та інших актів законодавства.

10.2. Цей договір складено у двох примірниках, які мають однакову юридичну силу. Один примірник цього договору зберігається в управителя, другий - у Голови правління Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «О40».

10.3. Спори та розбіжності, що можуть виникнути під час надання послуги з управління, якщо вони не будуть узгоджені шляхом переговорів між сторонами, вирішуються в судовому порядку.

10.4. Цей договір має додатки, що є невід'ємною його частиною:

додаток 1 "Загальні відомості про будинок";

додаток 2 "Акт приймання-передачі технічного паспорту на будинок";

додаток 3 "Тариф витрат на утримання будинку та прибудинкової території";

додаток 4 "Вимоги до якості послуги з управління будинком";

додаток 5 «Визначення точок розподілу, в яких відбувається передача послуг від Управителя Замовнику»;

додаток 6 «Вартість відшкодування комунальних послуг»;

додаток 7 «Контакти та графік роботи відповідальних осіб Управителя»

додаток 8 Згода на обробку персональних даних.

додаток 9 «Правила проживання та добросусідства в багатоквартирному будинку, який розташований за адресою: м. Київ, вулиця Патріарха Мстислава Скрипника, будинок 40.

ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ про будинок

Об'єкт: багатоквартирний житловий будинок, що розташований за адресою:

1. Загальні відомості:

рік введення в експлуатацію - _____

матеріал - _____

матеріал покрівлі - _____

кількість поверхів - _____

кількість під'їздів - _____

кількість квартир - _____

кількість нежитлових приміщень - _____

кількість ліфтів - ____ штук (в тому числі ____ - пасажирських, ____ -
вантажопасажирських)

кількість ліфтів, підключених до диспетчерських систем - ____ штук

кількість номерних знаків/аншлаків _____ штук

кількість сміттекамер - _____ штук

2. Відомості про площу об'єкта:

загальна площа будинку (житлові та нежитлові приміщення) - _____ кв. метрів,
у тому числі:

- загальна площа квартир у будинку - _____ кв. метрів

- загальна площа нежитлових приміщень у будинку - _____ кв. метрів

3. Загальна площа допоміжних приміщень (у тому числі місць загального
користування) _____ кв. метрів, у тому числі:

площа підвалів - _____ кв. метрів

площа горищ - _____ кв. метрів

площа сходових кліток, вестибюлів - _____ кв. метрів

площа колясочних, комор, тощо - _____ кв. метрів

площа сміттекамер - _____ кв. метрів

площа шахт і машинних відділень ліфтів - _____ кв. метрів

площа інших технічних приміщень (зазначити які) - _____ кв. метрів

Площа покрівлі - _____ кв. метрів

4. Об'єкт облаштований:

1) постачанням холодної води:

централізованим _____

автономним/індивідуальним _____ з довжиною внутрішньобудинкової мережі _____ погонних метрів

технічне обладнання (кількість насосів тощо) _____

2) постачанням гарячої води:

централізованим гарячим водопостачанням _____

автономним/індивідуальним гарячим водопостачанням _____ з довжиною внутрішньобудинкової мережі _____ погонних метрів

наявність та тип водопідігрівача (бойлера) _____

технічним обладнанням (кількість насосів тощо) _____

3) опаленням:

централізованим опаленням _____

автономним/індивідуальним теплопостачанням _____

з довжиною внутрішньобудинкової мережі _____ погонних метрів

технічним обладнанням (бойлери тощо) _____ штук

кількість елеваторних вузлів - _____ штук

індивідуальним тепловим пунктом - _____

4) водовідведенням (каналізацією) з довжиною внутрішньобудинкової мережі _____ погонних метрів

5) зливовою каналізацією: _____

зовнішня/внутрішня

довжина мережі _____ погонних метрів

6) загальнобудинковим приладом обліку тепла (кількість теплотічильників та тип)

- _____

балансова належність приладу обліку тепла _____

7) загальнобудинковим приладом обліку води (кількість водолічильників та тип) -

балансова належність приладу обліку води _____

8) системою електропостачання з довжиною внутрішньобудинкової мережі _____ погонних метрів, в тому числі:

кількість щитових - _____ штук

кількість поповерхових електрощитів - _____ штук

кількість світильників освітлення - _____ штук

кількість приладів обліку електричної енергії (лічильників) _____ штук

тип приладів обліку електричної енергії (лічильників) _____

балансова належність приладів обліку електричної енергії (лічильників)

9) системою газопостачання _____

наявність загальнобудинкового приладу обліку _____ штук

10) сміттєпроводами _____ одиниць з довжиною стовбурів _____ погонних метрів

11) замково-переговорним пристроєм (домофоном) _____ під'їздів

12) системою протипожежної автоматики та димовидаленням _____

13) димовими та вентиляційними каналами:

кількість димових каналів _____ штук, вентиляційних _____ штук

протяжність димових каналів _____ погонних метрів, вентиляційних _____ погонних метрів

кількість оголовок димових каналів _____ штук, вентиляційних _____ штук

5. Благоустрій прибудинкової території:

1) площа прибудинкової території (для прибирання) - _____ кв. метрів, в тому числі:

площа з удосконаленням покриттям - _____ кв. метрів;

площа без покриття - _____ кв. метрів

площа газонів/клумб - _____ кв. метрів

2) елементи зовнішнього упорядження:

дитячий майданчик _____ штук

спортивний майданчик _____ штук

інше _____

3) інше за наявності:

ПІДПИСИ:

Від управителя

Від співвласників

(підпис)

(ініціали та прізвище)

(підпис)

(ініціали та прізвище)

МП (за наявності)

АКТ приймання передачі технічного паспорту на будинок за адресою: м. Київ, вулиця Патріарха Мстислава Скрипника, будинок 40

Дата _____ 20__ року

ПЕРЕДАВ:

Голова правління ОСББ

«О40»

ПРИЙНЯВ:

ТОВ «»

(підпис) (ініціали та прізвище)

(підпис) (ініціали та прізвище)

до Договору № _____ про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, споруд та
 прибудинкової території
 від _____

Тариф
витрат на утримання будинку та прибудинкової території

(адреса будинку)

Поряд- ковий номер	Складові витрати на утримання будинку та прибудинкової території та поточний ремонт спільного майна будинку (далі - витрати)	Річна сума складової витрат (гривень)	Місячна сума витрат у розрахунку на 1 кв. метр загальної площі житлових та нежитлових приміщень у будинку
--------------------------	---	--	---

ЗАПОВНЮЄТЬСЯ УПРАВИТЕЛЕМ!

до Договору № __ про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, споруд та прибудинкової території

ВИМОГИ
до якості послуги з управління будинком

Порядковий номер	Назва роботи (послуги)	Періодичність виконання (надання) робіт (послуг) з утримання будинку та прибудинкової території	Інші вимоги до якості
------------------	------------------------	---	-----------------------

1. Утримання будинку та прибудинкової території

2. Поточний ремонт спільного майна будинку

(згідно списку, отриманого від ініціативної групи __ січня 2020 року)

ПІДПИСИ:

Від управителя

Від співвласників

(підпис) (ініціали та прізвище)

(підпис) (ініціали та прізвище)

МП (за наявності)

до Договору № _____ про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, споруд та
прибудинкової території
від _____

Визначення точок розподілу, в яких відбувається передача послуг від Управителя Замовнику

1. Точкою розподілу передачі послуг з водопостачання є - межа до першої запірної арматури на відгалуженні від стояка у поверховій сан. тех. ніші від якої підключено приміщення Співвласника.
2. Точкою розподілу передачі послуг з водовідведення є - зливний отвір в трійнику стояка водовідведення до якого підключено санітарно-технічні прилади встановлені у приміщенні Співвласника.
3. Точкою розподілу передачі послуг з електропостачання є – на ввідних наконечниках першого автомата вимикача Співвласника.
4. Точкою розподілу передачі послуг з опалення є - межа до першої запірної арматури на відгалуженні від стояка у поверховій сан. тех. ніші від якої підключено приміщення Співвласника.

Від управителя

ТОВ «»

Голова правління

ОСББ «О40»

до Договору № _про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, споруд та
прибудинкової території
від _____

Вартість відшкодування комунальних послуг.

Вартість відшкодування послуг на водопостачання, водовідведення холодної води, водопостачання та водовідведення гарячої води, теплопостачання, електропостачання відповідає встановленим та затвердженим тарифам (цінам на послуги) НКРЕКП на дату виставлення відповідного рахунку.

Сторони дійшли згоди про те, що зміна тарифів виконавцями послуг не потребує укладання нових додатків та не покладає обов'язок на Управителя про завчасне повідомлення про це Замовника та Співвласників.

Від управителя

ТОВ «»

Голова правління

ОСББ «О40»

до Договору № _____ про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, споруд та прибудинкової території від _____.

Контакти та графік роботи відповідальних осіб Управителя

Найменування послуги	Графік обслуговування	Контактний телефон
Виконання аварійних заявок (пориви мереж водопостачання, опалення, затоплення приміщень, короткі замикання електромережі тощо)	Цілодобово	
Обслуговування внутрішньо будинкових систем мереж холодного, гарячого водопостачання, центрального опалення, системи водовідведення)	Понеділок – п'ятниця з 09:00 до 18:00 Понеділок – п'ятниця з 18:00 до 09:00, вихідні та святкові дні	
Обслуговування внутрішньо будинкової електромережі	Понеділок – п'ятниця з 09:00 до 18:00 Понеділок – п'ятниця з 18:00 до 09:00, вихідні та святкові дні	
Прибирання прибудинкової території та місць загального користування будинку	Понеділок – п'ятниця з 09:00 до 18:00	
Оформлення договорів на управління, огляд квартир, отримання ключів, запити	Понеділок – п'ятниця з 09:00 до 18:00	

<p>Виконання заявок по поточному та капітальному ремонту:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.Шлагбауми 2.СКД (система контролю доступом) 3.Домофонізація, 4.Відеонагляд, 5.Диспетчеризація лічильників води 	<p>Прийом заявок:</p> <p>Понеділок – п'ятниця з 9:00 – 17:00</p> <p>Аварійний виїзд - цілодобово</p>	
--	--	--

Від управителя

ТОВ «»

Голова правління

ОСББ «О40»

до Договору № _____ про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, споруд та
прибудинкової території
від _____.

**ЗГОДА
на обробку персональних даних**

Я, _____ (прізвище, ім'я та по
батькові), «__» _____ 19__ року народження, паспорт _____, виданий
_____, підтверджую, що
ознайомлений(-на) з вимогами Закону України «Про захист персональних даних» і надаю згоду обробку
моїх персональних даних з первинних джерел у такому обсязі: паспортні дані, дані про зареєстроване
або фактичне місце проживання, біографічні дані, номери телефонів та електронної адреси, в тому
числі використання персональних даних відповідно до їх професійних чи службових обов'язків, дії щодо
їх захисту, а також дії щодо надання часткового або повного права на обробку персональних даних
іншим суб'єктам відносин, пов'язаних із персональними даними.
Зобов'язуюсь у разі зміни моїх персональних даних надавати у найкоротший строк уточнену,
достовірну інформацію та оригінали відповідних документів для оновлення моїх персональних даних.

«__» _____ 20__ р. (_____) (_____)
(прізвище, ім'я, по-батькові) (підпис)