

ДОГОВІР _____
про надання послуги з управління багатоквартирним будинком

місто Дніпро _____

Товариство з обмеженою відповідальністю "УПРАВДОМ-ДНІПРО" (далі – **УПРАВИТЕЛЬ**) в особі директора Кошового Олександра Володимировича, що діє на підставі Статуту (надалі за текстом – **УПРАВИТЕЛЬ**), з однієї сторони, та

Співвласники багатоквартирного будинку № 234 по вулиці Мандриківській в місті Дніпро, (надалі за текстом – **СПІВВЛАСНИК**), в особі _____, що діє на підставі _____ з іншої сторони (далі - сторони), уклали цей договір про таке:

ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1. **УПРАВИТЕЛЬ** зобов'язується надавати **СПІВВЛАСНИКУ** послугу з управління багатоквартирним будинком (далі - послуга з управління), що розташований за адресою м. Дніпро, вулиця Мандриківська, буд. 234 (далі - будинок), а **СПІВВЛАСНИК** зобов'язується 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;

купівлю електричної енергії, газу для опалення та гарячого водопостачання, розподіл прородного газу, централізованого водопос-тачання для забезпечення функціонування спільного та власного майна багатоквартирного будинку;

Забезпечення охорони Будинку та прибудинкової території шляхом укладання договорів про надання послуг щодо охорони в нічний час (з 20:00 год. до 08:00 год.), та послуг консьєржа в Будинку (з 08:00 год до 20:00 год.).

поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку.

інші додаткові послуги, які можуть бути замовлені співвласниками.

Права та обов'язки сторін

4. Кожен із **СПІВВЛАСНИКІВ** має право:

одержувати від **УПРАВИТЕЛЯ** своєчасно та належної якості послугу з управління згідно із законодавством та умовами цього договору;

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;

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);

на усунення **УПРАВИТЕЛЕМ** протягом строку, встановленого договором або законодавством, виявлених недоліків у наданні послуги з управління;

на зменшення у встановленому законодавством порядку розміру плати за послугу з управління у разі їх ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості, за умови доведення такого факту **СПІВВЛАСНИКОМ**;

отримувати від **УПРАВИТЕЛЯ** штраф у розмірі, визначеному цим договором, за перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт;

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

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;

без додаткової оплати отримувати інформацію про проведені **УПРАВИТЕЛЕМ** нарахування **СПІВВЛАСНИКУ** плати за послугу з управління (з розподілом за періодами та видами нарахувань) та отримані від нього платежі;

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

5. Кожен із СПІВВЛАСНИКІВ зобов'язаний:

своєчасно вживати заходи для усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням послуги з управління, що виникли з його вини;

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;

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

компенсувати УПРАВИТЕЛЮ витрати на комунальні послуги, розраховані з індивідуальних засобів обліку спожитих послуг за тарифами встановленими постачальниками цих послуг, які відображаються у відповідних рахунках, зокрема з постачання електричної енергії, водопостачання, водовідведення, та вивозу твердих побутових відходів не пізніше 20 числа місяця, наступного за розрахунковим.

Компенсувати УПРАВИТЕЛЮ витрати на охорону спільного майна багатоквартирного будинку та послуг консьєржа.

У випадку застосування зовнішньої генераційної установки для генерації електричної енергії для забезпечення роботи дахової котельні, роботи насосів та іншого устаткування, здійснювати розподіл витрат серед СПІВВЛАСНИКІВ, що пов'язані з забезпеченням належної роботи генераційної установки(придбання палива та мастил, технічного обслуговування, ремонту обладнання), шляхом додаткових нарахувань. в обов'язки СПІВВЛАСНИКІВ додати - компенсувати УПРАВИТЕЛЮ витрати, пов'язані з забезпеченням належної роботи зовнішньої генераційної установки(придбання палива та мастил, технічного обслуговування, ремонту обладнання) у випадку її застосування.

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

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;

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;

сплатити УПРАВИТЕЛЮ плату за послуги управління, на підставі виставленого УПРАВИТЕЛЕМ рахунку.

дотримуватись вимог технічного регламенту (додаток 2), щодо будь-яких робіт стосовно ремонту, перепланування, улаштування конструктивних елементів, робіт з водопостачанням та водовідведенням, каналізацією, опаленням, вентиляцією та кондиціонуванням, електричними та слаботочними мережами;

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

у разі несвоєчасного здійснення платежів за послугу з управління сплачувати пеню в розмірі, встановленому цим договором;

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;

негайно повідомляти УПРАВИТЕЛЯ про виявлені несправності спільного майна будинку;

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

6. Управитель має право:

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

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;

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;

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

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;

за рішенням СПІВВЛАСНИКІВ багатоквартирного будинку надавати в оренду, встановлювати сервітут щодо спільного майна багатоквартирного будинку;

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;

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

у випадках та в порядку, передбачених договором, або оплати не в повному обсязі за спожиті послуги - припинити чи зупинити надання послуги з управління та надання комунальних послуг.

Нараховувати штрафні санкції за несвоєчасну оплату або не у повному обсязі за комунальні послуги, послуги охорони, консьєржу, управління, та інші в порядку та розмірі передбаченим цим договором.

У випадку наявності у СПІВВЛАСНИКА заборгованості перед УПРАВИТЕЛЕМ, останній має право зараховувати отримані від СПІВВЛАСНИКА кошти на погашення попередньої заборгованості.

Укладати договори надання комунальних послуг (постачання холодної та гарячої води і водовідведення, централізованого опалення, постачання природного газу, розподіл прородного газу, постачання електроенергії, на розподіл електроенергії, вивозу побутового сміття та інші послуги необхідні для нормальної життєдіяльності людини) безпосередньо із Постачальниками комунальних послуг.

Змінювати (збільшувати або зменшувати) в односторонньому порядку вартість послуг управління та/або спожитих СПІВВЛАСНИКАМИ комунальних послуг виключно у разі зміни вартості послуг водопостачання, електропостачання, газопостачання, вивезення сміття постачальниками відповідних послуг, та виключно на змінену вартість відповідної послуги, без укладення додаткових угод до даного Договору.

У випадку застосування зовнішньої генераційної установки для генерації електричної енергії для забезпечення роботи дахової котельні, роботи насосів та іншого устаткування, проводити додаткові нарахування пов'язані з забезпеченням нормальної роботи генераційної установки (придбання палива та мастил, технічного обслуговування, ремонту обладнання)

Укладати договори про надання послуг щодо охорони Будинку, прибудинкової території, а також послуг консьєржу будинку. Управитель самостійно обирає осіб (юридичних та/чи фізичних), які будуть надавати такі послуги, та отримувати за це плату.

7. Управитель зобов'язаний:

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;

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;

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;

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

розглядати в порядку та строки, визначені законом та цим договором, претензії та скарги СПІВВЛАСНИКІВ;

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

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

інформувати СПІВВЛАСНИКІВ багатоквартирного будинку про необхідність капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку;

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;

укладати договір на технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем газопостачання багатоквартирного будинку з оператором газорозподільної системи або іншим суб'єктом господарювання, який має право на виконання таких робіт;

за рішенням СПІВВЛАСНИКІВ багатоквартирного будинку та в межах виділених ними коштів організовувати виконання та виступати замовником робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку;

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);

звітувати щороку перед СПІВВЛАСНИКАМИ про виконання кошторису витрат та подавати кошторис витрат на поточний рік споживачам на погодження;

письмово повідомляти протягом десяти днів СПІВВЛАСНИКАМ про зміну власної адреси, реквізитів для сплати коштів за послугу з управління;

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.

УПРАВИТЕЛЬ має інші права та обов'язки, що передбачені законом або прямо випливають з цього договору.

Ціна та порядок оплати послуги з управління

8. Ціна послуги з управління становить 14,97 гривень на місяць за 1 кв. метр загальної площі житлового або нежитлового приміщення у будинку та включає:

витрати на утримання будинку та прибудинкової території і поточний ремонт спільного майна будинку в розмірі 7,22 грн;

винагороду УПРАВИТЕЛЮ в розмірі 1,25 грн.

охорона Будинку та прибудинкової території та послуг консьєржа в Будинку 6,50 грн.

8.1 Кошторис ціни послуги з управління є невід'ємною частиною до цього Договору і вказується у Додатку 3 .

8.2. Управитель кожного місяця перед нарахуванням рахунку Споживачу перевіряє кількість фактично наданих послуг за звітний період. У випадку ненадання всіх послуг, вказаних у кошторисі, Управитель зобов'язаний зробити Співвласнику перерахунок ціни послуги з управління і виключити з неї вартість ненаданих послуг. В такому випадку Співвласник сплачує Управителю за попередній місяць відкориговану ціну послуги з управління за кожен кв.м.

8.3. Витрати за електричну енергію для місць загального користування електричну енергію насосів ліфтів, за опалення місць загального користування, за водопостачання для поливу та прибирання, щомісяця нараховуються додатково, відповідно до загальнобудинкових розрахункових засобів обліку і розраховується пропорційно до площі приміщення СПІВВЛАСНИКА.

9. Плата за послугу з управління нараховується щомісяця УПРАВИТЕЛЕМ та вноситься кожним СПІВВЛАСНИКОМ не пізніше 20 числа місяця, наступного за розрахунковим.

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

9.1. При необхідності додаткових одноразових витрат, які не передбачені в кошторисі, для забезпечення життєдіяльності будинку, Управитель подає Співвласникам на погодження обґрунтування необхідності додаткових витрат та документальне підтвердження вартості цих витрат. Додаткові витрати погоджуються СПІВВЛАСНИКАМИ шляхом прийняття відповідного рішення у порядку, встановленому законом. У випадку, якщо додаткові витрати СПІВВЛАСНИКАМИ не погоджено, Управитель не надає додаткові послуги, що не передбачаються кошторисом.

10. УПРАВИТЕЛЬ щороку не пізніше ніж за два місяці до закінчення строку дії цього договору звітує перед СПІВВЛАСНИКАМИ про виконання кошторису витрат відповідно до Додатку 3 цього договору та подає СПІВВЛАСНИКАМ на погодження новий кошторис витрат.

Новий кошторис витрат погоджується СПІВВЛАСНИКАМИ шляхом прийняття відповідного рішення у порядку, встановленому законом, з подальшим внесенням змін до цього договору. У випадку, якщо новий кошторис витрат СПІВВЛАСНИКАМИ не погоджено, продовжує діяти раніше погоджений кошторис витрат.

Порядок доступу управителя до приміщень будинку

11. 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.

12. 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 9 до 17 години.

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

Порядок взаємного інформування сторін

13. Інформацію, пов'язану з виконанням цього договору, УПРАВИТЕЛЬ доводить до відома СПІВВЛАСНИКІВ шляхом розміщення відповідних інформаційних матеріалів на дошці оголошень у під'їзді будинку.

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

14. 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.

15. 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.

16. Інформація про фактичні витрати відповідно до кошторису витрат на утримання будинку та прибудинкової території надається окремо на письмову вимогу СПІВВЛАСНИКА.

Відповідальність сторін

17. УПРАВИТЕЛЬ несе відповідальність:

за невиконання та/або неналежне виконання умов цього договору;
за шкоду, заподіяну спільному майну, правам та законним інтересам СПІВВЛАСНИКІВ внаслідок невиконання або неналежного виконання УПРАВИТЕЛЕМ своїх обов'язків;
за шкоду, заподіяну третім особам внаслідок невиконання або неналежного виконання ним своїх обов'язків.

18. У разі ненадання, надання неналежної якості послуги з управління кожен СПІВВЛАСНИК має право викликати УПРАВИТЕЛЯ для перевірки її якості.

За результатами перевірки якості послуги з управління складається акт-претензія, який підписується СПІВВЛАСНИКОМ та УПРАВИТЕЛЕМ.

УПРАВИТЕЛЬ або його представник зобов'язаний прибути на виклик СПІВВЛАСНИКА не пізніше ніж протягом однієї доби з моменту отримання повідомлення СПІВВЛАСНИКА.

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.

У разі неприбуття УПРАВИТЕЛЯ (його представника) в установлений договором строк або необґрунтованої 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.

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 обґрунтовану письмову відмову в задоволенні його претензії. У разі ненадання УПРАВИТЕЛЕМ відповіді в установлений строк претензії СПІВВЛАСНИКА вважаються визнаними УПРАВИТЕЛЕМ.

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

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.

20. УПРАВИТЕЛЬ зобов'язаний самостійно здійснити перерахунок вартості послуги з управління за весь період її ненадання, надання неналежної якості.

21. За перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт УПРАВИТЕЛЬ сплачує кожному СПІВВЛАСНИКУ штраф у розмірі 0,01 відсотків щомісячної плати за послугу з управління за кожен день перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт УПРАВИТЕЛЕМ.

22. За несвоєчасне та/або не в повному обсязі внесення плати за послугу з управління, компенсації комунальних послуг, а також послуг з охорони та консьєржа - 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.

Нарахування пені починається з першого робочого дня, наступного за останнім днем граничного строку внесення плати за послугу з управління відповідно до пунктів 5 та 9 цього договору.

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.

23. За несвоєчасне та/або не в повному обсязі внесення плати за послугу з управління, компенсації комунальних послуг, а також послуг з охорони та консьєржа – Управитель має право обмежити доступ СПІВВЛАСНИКА до користування спільним майном Будинку, шляхом призупинення надання комунальних послуг СПІВВЛАСНИКУ до моменту повного погашення заборгованості перед Управителем.

Порядок та умови внесення змін до договору

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

24. У разі відчуження житлового та/або нежитлового приміщення у будинку всі права та обов'язки попереднього власника за цим договором набуває новий власник такого житлового та/або нежитлового приміщення. СПІВВЛАСНИК зобов'язаний проінформувати 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. У разі відсутності повідомлення про відчуження, СПІВВЛАСНИК продовжує виконувати усі умови цього договору.

25. 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.

Форс-мажорні обставини

26. 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).

27. 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.

Строк дії, порядок і умови продовження дії та розірвання договору

28. Цей Договір, набирає чинності в день його підписання СТОРОНАМИ та укладається строком на один рік.

29. 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.

30. Дія цього договору припиняється:

у разі закінчення строку, на який його укладено, якщо одна із сторін повідомила про відмову від договору відповідно до пункту 31 цього договору;

достроково за згодою сторін або за рішенням суду в разі невиконання УПРАВИТЕЛЕМ та/або СПІВВЛАСНИКАМИ вимог цього договору;

у разі смерті фізичної особи - підприємця, який є УПРАВИТЕЛЕМ;

у разі прийняття рішення про ліквідацію УПРАВИТЕЛЯ або визнання його банкрутом;

в інших випадках, передбачених законом.

31. 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.

Цей пункт включається до договору у випадку укладення договору уповноваженою особою органу місцевого самоврядування (виконавчого органу відповідної місцевої ради), за рішенням якого призначено УПРАВИТЕЛЯ на конкурсних засадах відповідно до Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку".

32. 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.

33. 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:

наявну технічну документацію на такий будинок;
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;
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;
дані бухгалтерського обліку доходів та витрат на утримання багатоквартирного будинку за строк дії договору, але не більше трьох останніх років;
майно, передане УПРАВИТЕЛЮ будинку за рішенням СПІВВЛАСНИКІВ.

Прикінцеві положення

34. 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.

35. Цей договір складено у двох примірниках, які мають однакову юридичну силу. Один примірник цього договору зберігається в УПРАВИТЕЛЯ, другий - у _____

36. 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.

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

додаток 1 "Загальні відомості про будинок";

додаток 2 "Технічний регламент робіт";

додаток 3 "Кошторис загальних витрат на утримання будинку, прибудинкової території та управління".

ВІД УПРАВИТЕЛЯ

ТОВ «УПРАВДОМ-ДНІПРО»

Код ЄДРПОУ 41770889

Юридична адреса:

49130, Дніпропетровська обл., місто

Дніпро, проспект Миру, будинок 3/26,

IBAN UA323052990000026008050543534

ВІД СПІВВЛАСНИКІВ

Керівник _____/О.В.Кошовий

М.П.

Довідкові відомості/контакти УПРАВИТЕЛЯ:

Телефон: 066 054 79 12; адреса електронної пошти: dniproupravdom@gmail.com

Сайт для реєстрації в особистому кабінеті: <https://234.idom.ua>

ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ПРО БУДИНОК

Об'єкт: багатоквартирний житловий будинок, що розташований за адресою: м. Дніпро, вул Мандриківська, буд. №234

1. Загальні відомості:

рік введення в експлуатацію - 2020

матеріал - цегла

матеріал покрівлі - єврорубероїд

кількість поверхів - 9

кількість під'їздів - 6

кількість квартир - 279

кількість нежитлових приміщень - 121

кількість ліфтів -

2. Відомості про площу об'єкта:

загальна площа будинку (житлові та нежитлові приміщення) – 16271,4 м², у тому числі:

- загальна площа квартир у будинку – 14801,3 м²

- загальна площа нежитлових приміщень у будинку – 1470,1 м²

3. Загальна площа допоміжних приміщень (у тому числі місць загального користування) 4553,7 м².

4. Об'єкт облаштований:

1) постачанням холодної води:

централізованим

2) постачанням гарячої води від будинкової дахової котельні

3) опаленням від будинкової дахової котельні

4) водовідведенням (каналізацією):

централізованим

5) зливовою каналізацією:

внутрішня

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

балансова належність приладу обліку води ТОВ «Управдом Дніпро»

7) системою електропостачання

кількість щитових - 6

кількість поповерхових електрощитів - 48 штук

кількість приладів обліку електричної енергії (лічильників) - по квартирно

балансова належність приладів обліку електричної енергії (лічильників) - ТОВ "Управдом Дніпро"

8) системою протипожежної сигналізації

9) вентиляційними каналами:

ПІДПИСИ:

ВІД УПРАВИТЕЛЯ

ВІД СПІВВЛАСНИКІВ

Технічний регламент

Роботи по влаштуванню інженерних мереж і оздоблюванню повинні бути виконані відповідно до чинного ДБН та інших нормативних документів, які стосуються виконуваних робіт згідно з проектом.

Ці вимоги розроблені з урахуванням «Правил користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків». «Правил утримання житлових будинків та прибудинкових територій», інших нормативних актів діючих в Україні. А також вимог проекту «Будівництво житлового комплексу по вул. Мандриківська 234, м.Дніпро (1 черга будівництва) Будівля 1 шифр 15718-АР.

1. Проектування.

1.1 Для виконання робіт по влаштуванню інженерних мереж використовувати проект Водопровід та каналізація Шифр АЕ 36.07.18-ВК.1, АЕ 36.07.18-ВК.2. Опалення, вентиляція та кондиціонування Шифр АЕ 36.07.18-ОВ.1, АЕ 36.07.18-ОВ.2. Архітектурні рішення Шифр 15718-АР

1.2 При бажанні власника приміщення провести роботи з перепланування або влаштуванню інженерних мереж, які відрізняються від зазначених в п. 1.1 необхідно розробити проект, розробка проекту повинна проводитись сертифікованими фахівцями. Проект узгодити з представником ЖБК «УЮТНИЙ-18» (далі з керівництвом кооперативу, якому буде передана проектна документація).

2. Робота по плануванню приміщень і влаштування конструктивних елементів.

2.1 У приміщеннях с/в, ванних кімнатах, кухні, балконі, над стяжкою виконати гідроізоляцію відповідно до застосованої технології.

2.2

2.2.1 Для влаштування шумоізоляції підлоги по всій площі квартири необхідно укласти утеплювач екструдований пінополістірол товщиною 20 мм.

2.2.2 Цементно-піщану стяжку виконати по сітці Ф3 Вр-1, яч.50х50 з додаванням фібри, щоб виключити розтріскування рекомендована товщина стяжки 40-50 мм.

2.2.3 На підлогу 2-го поверху необхідно покласти утеплювач - пінополістірол -200мм (видається замовником), а поверх утеплювача плівку розділову 100мкр.

2.3 При необхідності виконати отвори в кожній плиті для спуску води.

2.4 **З а б о р о н я є т ь с я:**

- реконструювати, руйнувати бетонні і цегляні несучі елементи конструкції будівлі;
- робити отвори в міжквартирних перегородках і конструкціях;
- розміщувати обладнання і кріпити конструктивні елементи на стіни з газобетону без

ПОСИЛЕННЯ.

- навішувати обладнання на фасад будівлі (тільки за проектом).

- змінювати зовнішній вигляд фасаду і конструктивних елементів, що виходять на фасад.

- проводити будь-які роботи, що ослаблюють огорожувальні конструкції з газобетону та цегли.

- всі внутрішні перегородки виконуються з газобетону або гіпсокартону.

- при виконанні робіт по влаштуванню укосів віконних прорізів необхідно виконати обмазувальну або обклеювальну пароізоляцію поверхонь примикання до віконної конструкції з подальшим обов'язковим пристроєм теплоізоляції по всьому периметру укосів.

2.5 При виконанні робіт по внутрішній обробці квартир, всі металеві вироби, які виконують конструктивні функції, необхідно зберегти й обробити антикорозійним складом та виконати теплоізоляцію.

2.6 Під час прокладання комунікацій дотримуватись вимог **пункту 13.6 ДБН В.2.6-162:2010 та інших норм.**

3. Холодне водопостачання, каналізація, опалення.

3.1 Забороняється:

- змінювати конструкцію холодного водопостачання;
- змінювати без узгодження загальну проектну потужність системи водяного опалення квартири;
- використовувати системи каналізації будівлі для зливу речовин, що містять матеріали, які можуть забити або пошкодити труби.

3.2 Обов'язковою умовою є встановлення власником квартири протипожежної манжети на каналізаційному стояку згідно прикладеної інструкції.

- 3.3 Для виконання гарантійних обов'язків, власник квартири монтує систему опалення самостійно.
- 3.4 При самостійному монтажі системи опалення, власник квартири повинен враховувати всі технічні параметри.

4.Вентіляція і кондиціонування.

- 4.1 В обов'язковому порядку виконується звукоізоляція вентиляторів примусової вентиляції. Шляхом їх установки на пружних гумових прокладках з кріпленням в стінових конструкціях.
- 4.2. Зовнішні блоки кондиціонерів розміщені згідно з проектним рішенням, з забезпеченням належної гідроізоляції отворів, зроблених для інсталяції кондиціонера; з обов'язковим встановленням декоративної решітки затвердженого зразка, яка маскує зовнішній блок кондиціонера. Злив конденсату проводиться в побутову каналізацію в найближчі ділянки в межах квартир, із розривом струмини, через спеціальні сифони для кондиціонерів.

4.3. Розміщення трубопроводу системи кондиціонування - виключно всередині квартири.

5.Силові електричні мережі.

5.1 Сумарна потужність електроспоживання не повинна перевищувати:

1-х кімнатної квартири 10 квт;

2-х кімнатної квартири 10 квт;

3-х кімнатної квартири 10 квт;

5.2 Для підключення квартири до постійних електричних мереж:

Необхідно встановити однофазний автомат на введення в квартиру 40А

5.3 Забороняється:

- проводити роботи із влаштування інженерних мереж і оздоблення при відсутності відключаючих захисних пристроїв, а також із захисними пристроями, номінал яких не забезпечує захист ланцюгів електропостачання від струмів короткого замикання і перевантаження
- робити спроби проникнення в поверхові розподільні щити і самостійно проводити перемикання елементів управління під час ремонту.
- виконувати будь-які роботи не сертифікованим електроінструментом, що не відповідає вимогам електробезпеки і пожежної безпеки.

6.Слабострумові мережі.

6.1 Слабострумові мережі включають в себе пожежну сигналізацію і сигналізацію загазованості про пожежу.

6.2 Реконструкцію змонтованої системи пожежної сигналізації виробляти на підставі проекту, за погодженням з керівництвом кооперативу.

7.Організація робіт.

7.1 Провести підключення всіх електроспоживачів квартири тільки через розподільні пристрої, що забезпечують захист кожної лінії відводу.

7.2 Роботу і доставку матеріалів зробити таким чином, щоб не завдати шкоди майну комплексу, мешканців та орендарів, незручності особам, які перебувають в комплексі.

7.3 Допускати в квартиру, де проводиться будівельно-оздоблювальні роботи представників керуючої компанії з метою контролю за дотриманням виконання власником квартири (приміщення) вищевикладених вимог.

7.4 У випадку пошкодження будівельних конструкцій, інженерних комунікацій і устаткування при проведенні робіт, власник зобов'язаний відновити їх за свій рахунок у встановлений термін.

Співвласник попереджений про те, що з моменту підписання акту прийому-передачі об'єкта нерухомості він несе повну юридичну (цивільну, адміністративну і кримінальну) відповідальність за порушення будівельних норм і правил, затверджених чинним законодавством України, при здійсненні ремонтних робіт в своєму об'єкті нерухомості.

ПІДПИСИ:

ВІД УПРАВІТЕЛЯ

ВІД СПІВВЛАСНИКІВ

Кошторис загальних витрат на утримання будинку, прибудинкової території та управління

Загальна площа приміщень	16271,40				
Витрати на утримання будинку та прибудинкової території	6,02	1,20	7,22	97921,29	117505,54
Найменування статті витрат	Вартість 1 кв. м. у грн.	ПДВ	Вартість 1 кв. м. у грн. з ПДВ	Сума на місяць без ПДВ	Сума на місяць з ПДВ
1. Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем:	1,41	0,28	1,69	22942,67	27531,21
водопостачання;	0,17	0,03	0,20	2766,14	3319,37
водовідведення;	0,14	0,03	0,17	2278,00	2733,60
зливової каналізації;	0,12	0,02	0,14	1952,57	2343,08
гарячого водопостачання	0,35	0,07	0,42	5694,99	6833,99
теплостачання;	0,36	0,07	0,43	5857,70	7029,24
електропостачання;	0,27	0,05	0,32	4393,28	5271,93
2. Технічне обслуговування ліфтів.	0,57	0,11	0,68	9274,70	11129,64
3. Обслуговування систем диспетчеризації.	0,03	0,01	0,04	488,14	585,77
4. Обслуговування димових та вентиляційних каналів.	0,07	0,01	0,08	1139,00	1366,80
5. Технічне обслуговування систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем (у разі їх наявності). (договір)	0,27	0,05	0,32	4393,28	5271,93
6. Поточний ремонт конструктивних елементів, технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження, що розміщені на закріпленій в установленому порядку прибудинковій території (в тому числі спортивних, дитячих та інших майданчиків), та іншого спільного майна багатоквартирного будинку.	0,22	0,04	0,26	3579,71	4295,65
7. Поточний ремонт внутрішньобудинкових систем:	0,47	0,09	0,56	7647,56	9177,07
водопостачання;	0,08	0,02	0,10	1301,71	1562,05
водовідведення;	0,07	0,01	0,08	1139,00	1366,80
зливової каналізації;	0,04	0,01	0,05	650,86	781,03
гарячого водопостачання	0,08	0,02	0,10	1301,71	1562,05
теплостачання;	0,09	0,02	0,11	1464,43	1757,31
електропостачання;	0,08	0,02	0,10	1301,71	1562,05
газопостачання.	0,03	0,01	0,04	488,14	585,77
8. Поточний ремонт систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем (у разі їх наявності).	0,02	0,00	0,02	325,43	390,51
9. Прибирання прибудинкової території.	0,87	0,17	1,04	14156,12	16987,34
10. Прибирання приміщень загального користування (у тому числі допоміжних).	0,99	0,20	1,19	16108,69	19330,42
11. Прибирання і вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду, протиожезедними сумішами. Полив газонів, скошення трави	0,19	0,04	0,22	3026,48	3631,78
12. Дератизація.	0,01	0,00	0,01	97,63	117,15
13. Дезінсекція.	0,01	0,00	0,01	97,63	117,15
14. Придбання електричної енергії для освітлення місць загального користування, живлення ліфтів та забезпечення функціонування іншого спільного майна багатоквартирного будинку.	Згідно показників загальнобудинкових лічильників				
15. Обслуговування газових мереж	0,21	0,04	0,25	3416,99	4100,39
16. Вивезення побутових відходів	0,69	0,14	0,83	11227,27	13472,72

ПІДПИСИ:

ВІД УПРАВИТЕЛЯ _____ ВІД СПІВВЛАСНИКІВ _____