

ДОГОВІР

про надання послуги з управління багатоквартирним будинком

м. Київ

15 січня 2019 року

Товариство з обмеженою відповідальністю «Управляюча компанія «Затишна оселя», (04210, м. Київ, проспект Героїв Сталінграда, будинок 2 «Г», корпус № 2, ідентифікаційний код юридичної особи 39882677), далі - Управитель, в особі директора Козачук Наталії Анатоліївни, яка діє на підставі Статуту з однієї сторони, та

Співвласники багатоквартирного будинку 1 по вулиці Оболонська Набережна в місті Києві (далі – Співвласники), від імені та в інтересах яких на підставі Рішення установчих зборів, оформлених протоколом №1 від 18 жовтня 2019 року, діє Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Вітрила Оболоні» (далі – Об'єднання або ОСББ), в особі Голови Правління Худенко І.Д., яка діє на підставі Статуту та Рішення установчих зборів, оформленого протоколом №1 від 18 жовтня 2019 року, з іншої сторони, при спільному згадуванні - Сторони, уклали цей Договір про надання послуги з управління багатоквартирним будинком (далі - Договір) про таке:

1. Предмет договору і загальні положення

1.1. Управитель зобов'язується надавати Співвласникам послугу з управління багатоквартирним будинком, з утримання будинку та прибудинкової території (далі - Послуга), що розташований за адресою: м. Київ, Оболонська Набережна, будинок 1 (далі - Будинок), а Співвласники зобов'язуються оплачувати Управителю належним чином надану Послугу згідно з вимогами законодавства України, що регулює відносини з реалізації права власності у багатоквартирних будинках, що виникають у процесі надання та споживання житлово-комунальних послуг та умовами цього Договору.

1.2. У цьому Договорі терміни вживаються у значенні, наведеному у Цивільному кодексі України, законах України “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”, “Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку” та “Про житлово-комунальні послуги”.

1.3. Послуга полягає у забезпеченні Управителем належного утримання і ремонту спільного майна Будинку та його прибудинкової території, належних умов проживання і задоволення господарсько-побутових потреб Співвласників в межах здійсненої Співвласниками оплати Послуги згідно з пунктами 3.1, 3.3 Договору.

1.4. Надання Послуги здійснюється відповідно до фінансово-господарського плану робіт та кошторису витрат Управителя на утримання Будинку та прибудинкової території, звітний період для виконання яких становить 1 (один) рік.

1.5. Невід'ємними додатками до Договору є: “Загальні відомості про Будинок” (Додаток 1); “Перелік технічної документації на Будинок” (Додаток 2); “Перелік складових Послуги, її ціна” (Додаток 3); “Перелік робіт з утримання прибудинкової території та прибирання у житловому будинку і періодичність їх виконання” (Додаток 4); “Перелік робіт з технічного обслуговування внутрішньо будинкових систем електропостачання, водопостачання, водовідведення, централізованого опалення і періодичність їх виконання” (Додаток 5); “Форма для надання персональних даних” (Додаток 6).

Відомості Додатків 1, 2 вносяться та підписуються Сторонами після одержання Об'єднанням технічної документації на Будинок від особи, яка раніше здійснювала управління Будинком, або після одержання такої інформації Об'єднанням в інший спосіб.

1.6. Об'єднання передає Управителю копії технічної документації на Будинок від особи, яка раніше здійснювала управління Будинком за переліком, визначеним у Додатку 2 цього Договору у строк до 7 календарних днів від дня одержання такої технічної документації.

1.7. У всьому іншому, що прямо не врегульовано умовами цього Договору, Сторони керуються чинним законодавством України.

2. Права та обов'язки Сторін

2.1. Кожен з Співвласників має право:

- 2.1.1. одержувати від Управителя своєчасно та належної якості Послугу;
- 2.1.2. в порядку, встановленому пунктами 5.3.1, 5.3.3 цього Договору, звернутися до Управителя та одержати від нього інформацію про:
 - перелік складових Послуги, її ціну;
 - структуру ціни Послуги;
 - загальну вартість особистого місячного платежу Співвласника;
 - встановлений законодавством порядок надання Послуги;
- 2.1.3. на відшкодування збитків, завданих його майну та/або приміщенню, шкоди, заподіяної його життю або здоров'ю внаслідок неналежного надання, надання неналежної якості або ненадання Послуги, а також у разі несанкціонованого проникнення в належне йому приміщення, у спосіб не передбачений чинним законодавством та з порушенням умов пункту 4 цього Договору;
- 2.1.4. на безоплатне усунення Управителем протягом строку, встановленого цим Договором або законодавством, виявлених Сторонами недоліків у наданні Послуги;
- 2.1.5. на зменшення у порядку, встановленому пунктом 6.1.6 цього Договору, розміру плати за Послугу в разі її ненадання, надання не в повному обсязі та/або надання Послуги неналежної якості, про що складається акт відповідно до п.п.6.1.4, 6.1.5 Договору.
- 2.1.6. на проведення перевірки кількості та якості Послуги;
- 2.1.7. за домовленістю з Управителем за окремими договорами і окрему плату отримувати від Управителя інші, ніж передбачені цим Договором, послуги;
- 2.1.8. розробляти та втілювати ініціативи щодо розвитку та фінансового наповнення ремонтного фонду Будинку, благоустрою прибудинкової території, енергоефективності, а також оптимізації витрат пов'язаних з наданням Послуги;
- 2.1.9. інші права, що передбачені законодавством або прямо впливають з цього Договору.

2.2. Кожен із Співвласників зобов'язаний:

- 2.2.1. оплачувати Управителеві надану Послугу в порядку, за ціною та у строки, встановлені цим Договором;
- 2.2.2. своєчасно вживати заходів щодо усунення виявлених несправностей, що виникли в квартирі або в нежитловому приміщенні Співвласника та, що можуть вплинути на якісне надання Послуги.
- 2.2.3. власним коштом проводити ремонт та заміну санітарно-технічних приладів і пристроїв, обладнання, іншого спільного майна Будинку, що було пошкоджено відповідним Співвласником та з його вини.
- 2.2.4. дотримуватися вимог правил утримання Будинку та прибудинкової території правил пожежної безпеки, санітарних норм;
- 2.2.5. у порядку, визначеному законодавством і цим Договором, для забезпечення надання Послуги допускати у квартири, нежитлові приміщення, та до спільного майна Будинку, Управителя або його уповноваженого представника; та/або представників виконавців комунальних послуг, надання яких у Будинку забезпечує Управитель, виключно у випадку підтвердження своїх повноважень (за пред'явленням посвідчення) такими особами;
- 2.2.6. дотримуватися вимог житлового та містобудівного законодавства під час проведення ремонту чи реконструкції квартир, нежитлових приміщень та спільного майна Будинку, не допускати порушення законних прав та інтересів інших Співвласників та Управителя;
- 2.2.7. своєчасно проводити підготовку приміщень (квартири, нежитлові приміщення), що перебувають у його власності, до експлуатації в осінньо-зимовий період;
- 2.2.8. у разі несвоєчасного здійснення платежів за Послугу сплачувати пеню в розмірі, встановленому законом та цим Договором;
- 2.2.9. відшкодовувати шкоду, завдану з його вини, в тому числі у разі недопущення представників Управителя до квартир, нежитлових приміщень та спільного майна Будинку для ліквідації аварії, у порядку передбаченому чинним законодавством України, за виключенням

випадків, коли таке недопущення стало наслідком відсутності Співвласника у квартирі, нежитловому приміщенні на момент виникнення аварії;

2.2.10. в особі уповноважених загальними зборами Співвласників (Правління ОСББ) розглядати та у разі згоди, письмово погоджувати надані Управителем фінансово-господарські плани робіт з утримання Будинку у строк 15 календарних днів від дня їх одержання, за умови надання на це повноважень, відповідним рішенням загальних зборів Співвласників;

2.2.11. Співвласники не мають права втручатися в адміністративно-розпорядчі функції, фінансово-бухгалтерську та договірну діяльність Управителя.

2.3. Управитель має право:

2.3.1. вимагати від кожного з Співвласників сплати наданої Послуги в порядку, за ціною та в строки, встановлені цим Договором;

2.3.2. вимагати від кожного із Співвласників дотримання вимог правил експлуатації житлових приміщень та прибудинкової території, санітарно-гігієнічних і протипожежних правил, інших нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг;

2.3.3. доступу до квартир, нежитлових приміщень та спільного майна Будинку для ліквідації аварій, усунення неполадок санітарно-технічного та інженерного обладнання, його встановлення і заміни, проведення технічних та профілактичних оглядів засобів обліку в порядку, визначеному законом і цим Договором;

2.3.4. від імені Співвласників та ОСББ вживати заходів (включно зі зверненням до суду) із забезпечення захисту спільного майна Будинку від протиправних посягань та стягнення з осіб, винних у знищенні, пошкодженні або викраденні спільного майна Будинку, відшкодування завданих збитків на користь Співвласників;

2.3.5. укладати договори з виконавцями щодо електро-, тепло, водопостачання та водовідведення (зокрема з ПАТ «ДТЕК КИЇВСЬКІ ЕЛЕКТРОМЕРЕЖІ», ПАТ «АК «КИЇВВОДОКАНАЛ», КП «КИЇВТЕПЛОЕНЕРГО»), іншими виробниками та виконавцями, контролювати виконання таких договорів;

2.3.6. інші права, що передбачені законом або прямо впливають з цього Договору.

2.4. Управитель зобов'язаний:

2.4.1. надавати Послугу своєчасно і належної якості з дотриманням вимог правил утримання житлових будинків та прибудинкових територій, санітарно-гігієнічних і протипожежних правил та інших нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг та вимог цього Договору;

2.4.2. протягом строку 3 (трьох) днів з дня одержання письмово запиту Співвласника (який не має заборгованостей по оплаті Послуги) надавати безкоштовно інформацію про:

- перелік складових Послуги, їх ціну;
- структуру ціни Послуги;
- загальну вартість місячного платежу;
- встановлений законодавством порядок надання Послуги;

2.4.3. своєчасно проводити підготовку Будинку до експлуатації в осінньо-зимовий період;

2.4.4. розглядати у визначений законодавством строк претензії та скарги Співвласників;

2.4.5. своєчасно та власним коштом проводити роботи з усунення виявлених несправностей, пов'язаних з отриманням Співвласниками Послуги, що виникли з вини Управителя. Строк усунення таких несправностей до 10 (десяти) календарних днів, а в екстрених випадках (аварійні ситуації) - 1 (одна) доба.

2.4.6. вести і зберігати технічну та іншу встановлену законом та цим Договором документацію будинку;

2.4.7. інформувати Співвласників про необхідність капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку;

2.4.8. укласти договори з виконавцями щодо електро-, тепло, водопостачання та водовідведення для освітлення місць загального користування, живлення ліфтів та забезпечення функціонування іншого спільного майна Будинку, забезпечувати виконання умов цих договорів та контроль якості цих послуг;

2.4.9. за рішенням Співвласників та в межах виділених ними коштів організовувати виконання та виступати замовником робіт з капітального ремонту (заміни) спільного майна Будинку;

2.4.10. разом з першими квитанціями на оплату послуг Управителя надати кожному Співвласникові завірену копію цього Договору;

2.4.11. вести окремий облік доходів і витрат Будинку;

2.4.12. щорічно звітувати на загальних зборах Співвласників про стан виконання фінансово-господарського плану робіт та кошторису витрат Управителя на утримання Будинку та прибудинкової території;

2.4.13. розробляти та надавати для погодження Правлінню ОСББ проекти фінансово-господарських планів робіт та кошторисів витрат Управителя на утримання Будинку та прибудинкової території. Перший проект фінансово-господарського плану робіт та кошторису витрат Управителя на утримання Будинку та прибудинкової території розробляється та надається для погодження Правлінню ОСББ у строк протягом 30 календарних днів з дати підписання Дефектного акту по результатах першого обстеження будинку. Наступні проекти розробляти та надавати Правлінню ОСББ до 30 числа місяця наступного за звітним періодом. Проекти фінансово-господарського плану робіт та кошторису витрат Управителя на утримання Будинку та прибудинкової території надсилати на адресу електронної пошти ОСББ/членів Правління ОСББ;

2.4.14. враховувати та втілювати, у разі доцільності, надані членами Правління ОСББ пропозиції до фінансово-господарських планів робіт та кошторисів витрат Управителя на утримання Будинку та прибудинкової території, якщо такі пропозиції одержані Управителем у строк до 5 (п'яти) робочих днів до дати подання проектів на погодження Правлінням ОСББ;

2.4.15. письмово повідомляти протягом десяти днів Правління ОСББ та Співвласників про зміну власної адреси, реквізитів для сплати коштів за Послугу;

2.4.16. у строк протягом 5 (п'яти) робочих днів з дня припинення дії цього Договору, здійснити остаточні нарахування платежів, які розраховуються шляхом визначення ціни Послуги за один календарний день місяця на момент припинення дії Договору та помноження її на кількість календарних днів фактичного надання Послуги, у разі надання Послуги Управителем за останній неповний місяць та надіслати платіжні документи Співвласникам у спосіб, передбачений пунктами 5.1.4 та/або 5.1.6 (на електронні адреси);

2.4.17. у строк не пізніше 5 (п'яти) робочих днів від дня, що настає за днем припинення дії цього Договору, передати Правлінню ОСББ:

- інформацію та копії документів про виконані роботи з технічного обслуговування і ремонту конструктивних елементів Будинку та інженерних систем за строк дії договору, але не більше трьох останніх років;

- журнали реєстрації заявок про виникнення аварійних ситуацій та технічних несправностей, актів-претензій, актів про здійснення несанкціонованого доступу та проведення ремонтних і відновлювальних робіт за строк дії договору, але не більше трьох останніх років.

2.4.18. у строк не пізніше 5 (п'яти) робочих днів від дня, що настає за днем припинення дії цього Договору, перерахувати на розрахунковий рахунок ОСББ невикористані кошти складової ціни послуги – поточний ремонт будинку, з вирахуванням заборгованості Співвласників перед Управителем.

3. Ціна та порядок сплати за Послугу

3.1. Ціна Послуги становить 8,69 грн./кв.м (вісім гривень шістдесят дев'ять копійок) на місяць за 1 квадратний метр площі квартири та нежитлового приміщення Співвласника і є незмінною для всіх Співвласників протягом строку дії цього Договору за винятком настання умов п. 3.4 цього Договору.

3.2. Плата за Послугу нараховується Управителем у відповідних платіжних документах (квитанціях, рахунках), які надаються Співвласниками шляхом укладання у їхні поштові скриньки та надсилання на електронні адреси (за наявності таких) до 10 числа місяця, що настає за розрахунковим місяцем сплати за Послугу.

3.3. Сплата за Послугу вноситься на банківський рахунок Управителя кожним Співвласником щомісяця у строк не пізніше останнього дня місяця, що настає за розрахунковим.

3.4. У разі істотної зміни протягом строку дії цього Договору обсягу окремих складових витрат з причин, які не залежать від Управителя, зокрема, збільшення або зменшення податків і зборів (в тому числі зміна податкових зобов'язань Управителя), мінімальної заробітної плати, та амортизаційних відрахувань, підвищення або зниження цін на паливно-енергетичні та інші матеріальні ресурси, Управитель письмово звертається до Співвласників з обґрунтованою пропозицією щодо пропорційного (обґрунтованого) (з врахуванням питомої ваги відповідних витрат) проведення коригування ціни Послуги та/або зменшення обсягу Послуги, що надається (змінення вимог до якості Послуги, зменшення переліку складових Послуги тощо) у спосіб, встановлений пунктами 5.1.4 та/або 5.1.5 цього Договору. Співвласники приймають рішення про проведення коригування ціни Послуги та/або зменшення обсягу Послуги, що надається (змінення вимог до якості Послуги, зменшення переліку складових Послуги тощо) у строк до 30 днів від дати одержання відповідної пропозиції. Якщо протягом вказаного строку Управитель не отримає у спосіб, встановлений пунктом 5.3.3 цього Договору, рішення загальних зборів Співвласників, заперечень правління ОСББ або заперечень від Співвласників більш як 50 % площі квартир та нежитлових приміщень усіх Співвласників щодо пропозиції проведення коригування ціни Послуги та/або зменшення обсягу Послуги, вказана пропозиція вважається узгодженою Сторонами та є обов'язковою для Управителя та Співвласників. Про результат прийняття/відхилення пропозиції Управителя щодо проведення коригування ціни Послуги та/або зменшення обсягу Послуги, що надається, останній інформує Співвласників шляхом розміщення інформації у спосіб, встановлений пунктами 5.1.2 (на звороті платіжного документа) та 5.1.6 цього Договору (електронним листом та SMS-повідомленням).

4. Порядок доступу Управителя до приміщень Будинку

4.1. Управитель має право вільного доступу до всього спільного майна Будинку.

4.2. Кожен Співвласник, члени правління ОСББ, за умови, що він має таку фізичну можливість, зобов'язаний на вимогу Управителя забезпечити йому та/або його належним чином уповноваженому представнику / співробітнику доступ до квартири, нежитлового приміщення, що перебуває у власності або користуванні такого Співвласника, та до розташованих у такому приміщенні мереж, арматури, засобів обліку і систем виключно для:

- ліквідації аварій - цілодобово;
- встановлення або заміни санітарно-технічного та інженерного обладнання, проведення технічних чи профілактичних оглядів - в будні дні з 8 до 20 години, за згодою Співвласника доступ до приміщення може бути наданий до 22 години.

4.3. Управитель та/або його належним чином уповноважений представник / співробітник під час доступу до квартир та нежитлових приміщень, які перебувають у власності або користуванні Співвласника, зобов'язані пред'явити відповідне посвідчення або документ, що підтверджує повноваження та поважати права Співвласника та інших осіб, які на законних підставах користуються такими приміщеннями. Управитель або його та/або його належним чином уповноважений представник можуть перебувати тільки в тих приміщеннях, в яких розташоване обладнання, перевірка, ремонт або огляд якого проводиться.

4.4. У невідкладних випадках, пов'язаних з урятуванням життя людей та майна, може бути здійснене проникнення до квартир та нежитлових приміщень Співвласника для проведення в них огляду та ліквідації аварій без отримання його згоди (несанкціонований доступ) у порядку, передбаченому чинним законодавством України¹:

4.4.1. якщо Співвласник відсутній і при цьому немає можливості встановити зв'язок з ним способом, передбаченим пунктом 5.1.6 цього Договору (дзвінком на номер мобільного телефону, або SMS-повідомленням), з метою його інформування про необхідність негайного прибуття до

¹ Стаття 17 Закону України "Про житлово-комунальні послуги" в редакції закону від 09.11.2017 № 2189-VIII.

приміщення або він відмовляється допустити в займані ним приміщення представників Управителя (виконавця/виробника) і при цьому є об'єктивні підстави вважати, що аварія, неполадки, які унеможливають надання Послуги іншим Співвласникам, відбулися саме в цих приміщеннях. - доступ у приміщення відбувається без отримання згоди Співвласника (несанкціонований доступ);

4.4.2. уповноважений представник Управителя (виконавця/виробника) попереджає Співвласника, який присутній, але відмовляється допустити до квартири, нежитлового приміщення, про здійснення несанкціонованого доступу;

4.4.3. під час здійснення несанкціонованого доступу і до повного завершення ремонтних і відновлювальних робіт, повинні бути присутні: Управитель та/або його уповноважений представник, представник виконавця/виробника, представник Національної поліції, член правління ОСББ та/або Співвласник будь-якої іншої квартири або нежитлового приміщення;

4.4.4. під час несанкціонованого доступу на аварійно-ремонтну бригаду покладаються такі обов'язки:

- забезпечення доступу в приміщення шляхом порушення конструктивної цілісності вхідних дверей або вікон у приміщенні після погодження своїх дій з іншими учасниками несанкціонованого доступу;

- здійснення огляду місця аварії, неполадки, що унеможливають надання житлово-комунальних послуг іншим споживачам;

- проведення ремонтних та відновлювальних робіт;

- термінове відновлення конструктивної цілісності вхідних дверей, вікон приміщення, що були пошкоджені під час несанкціонованого доступу, і проведення ремонтних та відновлювальних робіт, але не більше ніж протягом доби з часу проведення несанкціонованого доступу;

- дотримання прав громадян, які проживають у цих приміщеннях, мінімізація негативних наслідків несанкціонованого доступу, зокрема щодо їх майна та обмеження доступу лише приміщеннями, необхідними для проведення робіт.

4.5. Уповноважений представник Управителя та виконавця комунальної послуги (за доцільності) складає акти про проведення несанкціонованого доступу та про проведення ремонтних та відновлювальних робіт, які підписуються всіма учасниками несанкціонованого доступу. В актах обов'язково зазначаються: підстави для несанкціонованого доступу, відмітка про попередження Співвласника із зазначенням часу та осіб, які вели переговори із Співвласником, у разі, якщо вони були проведені, причина та місце виникнення аварії, неполадки, перелік виконаних робіт, прізвище, ім'я, по батькові та посади учасників несанкціонованого доступу. Оригінали складених актів зберігаються у Управителя та виконавця комунальної послуги, іншим учасникам несанкціонованого доступу видаються копії, завірені печаткою Управителя.

4.6. Уповноважений представник Управителя та виконавця комунальної послуги опечатує відновлені двері, вікна власною печаткою та ставить підпис, час і дату опечатування.

4.7. Витрати, пов'язані із здійсненням несанкціонованого доступу, проведенням ремонтних і відновлювальних робіт, які мали місце у зв'язку з відмовою Співвласника (користувача) допустити до свого приміщення, а також завдана таким не допуском шкода спільному майну Будинку покладаються на цього Співвласника (користувача).

4.8. Витрати, пов'язані із здійсненням несанкціонованого доступу, проведенням ремонтних і відновлювальних робіт, які мали місце у зв'язку з відсутністю Співвласника (користувача) у приміщенні, покладаються на особу, у приміщенні якої сталася аварія, неполадка.

4.9. Шкода, завдана незаконним та/або необгрунтованим несанкціонованим доступом Управителя та/або його уповноваженого представника до приміщення Співвласника, покладається на Управителя і відшкодовується шляхом пред'явлення Співвласником вимоги Управителю про компенсацію витрат, яка підлягає оплаті або виконанню/відновленню пошкоджень протягом 10 днів з дня її отримання. Власник приміщення, в якому сталася аварійна ситуація, повинен відшкодувати Управителю всі його витрати протягом 10-ти днів.

5. Порядок взаємного інформування Сторін

5.1. Якщо інше не встановлено окремими положеннями цього Договору або законодавством, Управитель доводить до відома Співвласників інформацію, пов'язану з виконанням цього Договору, шляхом розміщення відповідних інформаційних матеріалів, максимально можливою на власний вибір кількістю способів із перелічених нижче:

5.1.1. на дошках (стендах) оголошень у під'їздах Будинку;

5.1.2. на звороті платіжних документів, що надаються Управителем Співвласникам;

5.1.3. у друкованих матеріалах, що розповсюджуються Управителем через поштові скриньки кожного Співвласника;

5.1.4. у друкованих матеріалах, що вручаються Управителем Співвласнику особисто (під розписку);

5.1.5. у рекомендованих поштових відправленнях, у тому числі цінних, з повідомленням про вручення;

5.1.6. в електронних листах, надісланих на електронні адреси Співвласників, дзвінках та SMS-повідомленнях на номери мобільних телефонів Співвласників.

5.2. для забезпечення виконання умов цього Договору, зокрема, виконання пункту 5.1.6 Договору, кожний із Співвласників надає Управителю протягом 15 днів від дати одержання Договору інформацію про себе та про засоби зв'язку з ним письмово шляхом заповнення форми, встановленої у Додатку 6 до цього Договору. Під час збігання персональних даних Співвласників і розміщення інформаційних матеріалів Управитель враховує вимоги законодавства про захист персональних даних.

5.3. Кожен зі Співвласників вправі самотійно (незалежно від решти Співвласників) повідомляти Управителю інформацію, пов'язану з виконанням цього Договору, одним з таких способів на власний вибір, якщо інше не передбачено окремими положеннями цього Договору або законодавством:

5.3.1. особистого усного звернення до Управителя або його уповноваженого представника, в тому числі на прийомі громадян;

5.3.2. шляхом усного звернення телефоном до Управителя або його уповноваженого представника;

5.3.3. шляхом письмового звернення, поданого особисто або поштовим відправленням, або надісланого на електронну адресу Управителя.

5.4. Щодо рішень, які згідно з умовами цього Договору або вимогами законодавства повинні прийматися Співвласниками спільно (зборами Співвласників або загальними зборами ОСББ), Управитель інформується про прийняття таких рішень особами, уповноваженими на це відповідно зборами Співвласників або правлінням ОСББ, письмово шляхом надсилання таких рішень рекомендованим поштовим відправленням з повідомленням про вручення, або особисто шляхом вручення Управителю або його уповноваженому представнику, у тому числі на прийомі громадян, якщо інше не передбачено окремими положеннями цього Договору або законодавством.

5.5. Графік прийому громадян, засоби зв'язку і контактні дані Управителя доводяться до відома Співвласників разом із Договором у строк, встановлений пунктом 2.4.6 цього Договору. Зміни до цих даних доводяться Управителем до відома Співвласників в порядку, встановленому пунктами 5.1.1 - 5.1.3 та 5.1.6 цього Договору у строк не пізніше 3 (трьох) календарних днів до запровадження таких змін.

5.6. У випадку зміни адреси електронної поштової скриньки та/або мобільного номеру телефону Співвласника, кожна така особа повинна самотійно повідомити Управителя про відповідні зміни, в протилежному випадку відсутність зв'язку зі Співвласником за зазначеними ним у Додатку 6 контактами буде вважатися як неможливість інформування його згідно з пунктом 5.1.6 цього Договору.

5.7. Строки, що застосовуються у цьому Договорі, обчислюються в порядку, встановленому законом². Перебіг строку починається з наступного дня після відповідної календарної дати або настання події, з якою пов'язано його початок. Якщо останній день строку припадає на вихідний, святковий або інший неробочий день, що визначений відповідно до закону у місці вчинення певної дії, днем закінчення строку є перший за ним робочий день. Письмові заяви та

² Статті 253, 254 та 255 Цивільного кодексу України

повідомлення, здані до установи зв'язку до закінчення останнього дня строку, вважаються такими, що здані своєчасно.

5.8. У зв'язку з необхідністю обчислення строків, встановлених цим Договором, Сторони домовились, що повідомлення (документи) надіслані ними одна одній на виконання умов цього Договору шляхом надсилання рекомендованих поштових відправлень з повідомленням про вручення, у разі їх невручення Стороні, вважаються такими, що вручені у день їх повернення з відповідного відділення поштового зв'язку. День повернення підтверджується штампом відповідного відділення поштового зв'язку, проставленим на довідці про причини повернення, що кріпиться до конверта.

5.9. Сторони домовились, що повідомлення, надіслані ними одна одній на адреси електронної поштової скриньки, вважаються такими, що вручені у дату їх надсилання, якщо вони надіслані до 17:00 за київським часом. При цьому повідомлення надіслані Співвласниками на електронну адресу Управителя, вважаються таким, що одержані у дату їх надсилання, якщо вони надіслані до закінчення встановленого часу робочого дня Управителя, за винятком випадків, передбачених підпунктом (1) пункту 6.1.5 цього Договору.

6. Відповідальність Сторін

6.1. Відповідальність Управителя

6.1.1. Управитель несе відповідальність:

- за шкоду, заподіяну третім особам у результаті невиконання або неналежного виконання ним своїх обов'язків;

- за шкоду, заподіяну спільному майну Будинку, особистому майну Співвласників, правам та законним інтересам Співвласників внаслідок невиконання або неналежного виконання Управителем своїх обов'язків;

6.1.2. Управитель відповідає перед Співвласниками за неналежні умови проживання (перебування) у квартирах і нежитлових приміщеннях, приміщеннях загального користування Будинку, якщо не доведе, що такі неналежні умови сталися не з його вини.

6.1.3. Належними умовами проживання у багатоквартирному будинку вважаються такі умови, що відповідають встановленим санітарним та гігієнічним нормам та при цьому характеризуються справною роботою всіх інженерних систем та обладнання Будинку.

6.1.4. У разі ненадання, надання не в повному обсязі або зниження якості Послуги будь-хто зі Співвласників має право звернутися із заявою про це до Управителя та викликати його (його уповноваженого представника) для складення і підписання акта-претензії.

6.1.5. Акт-претензія складається у такому порядку:

- 1) Управитель (його уповноважений представник) зобов'язаний прибути на виклик Співвласника не пізніше ніж протягом однієї доби з моменту одержання Управителем повідомлення Співвласника у будь-який спосіб, визначений пунктом 5.3 цього Договору;
- 2) акт-претензія, що складається Співвласником, членом правління ОСББ та Управителем (його уповноваженим представником), повинен містити інформацію про те, в чому полягало ненадання, надання не в повному обсязі або надання неналежної якості Послуги, дату (строк протягом якого) ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості Послуги, а також іншу інформацію про ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості Послуги;
- 3) акт-претензія підписується Співвласником, членом правління ОСББ і Управителем (його уповноваженим представником). Управитель у разі незгоди може написати заперечення до акту разом із підписом акту, яке буде невід'ємною частиною акту-претензії. У разі неприбуття Управителя (його представника) в установлений строк або необґрунтованої відмови підписати акт-претензію, така відмова не є перешкодою для проведення перевірки кількості та якості наданої Послуги та/або для підписання акта-претензії. Інформація про відмову зазначається в акті-претензії. Такий акт підписується

Співвласником та щонайменше двома іншими Співвласниками (або двома членами правління), і надається Управителю під час прийому громадян, або надсилається рекомендованим поштовим відправленням з повідомленням про вручення.

6.1.6. Управитель у строк 5 (п'ять) днів від дати складання акта-претензії Управителем, або дати його одержання від Співвласника, залежно від випадку, вирішує питання про задоволення вимог, викладених в акті-претензії Співвласника, або про відмову у задоволенні таких вимог. Рішення, прийняте Управителем про задоволення вимог Співвласника полягає у перерахунку платежів зі сплати за Послугу або у виплаті компенсації за завдану шкоду, що стала наслідком ненадання та/або неналежного надання Послуги та здійснюється Управителем у розрахунковому місяці, що настає за місяцем прийняття рішення. Рішення Управителя про відмову у задоволенні вимог Співвласника має бути обґрунтованим. Рішення, прийняті Управителем за результатами розгляду акта-претензії письмово повідомляються Співвласнику та правлінню ОСББ у будь-який спосіб, визначений пунктами 5.1.4, 5.1.5 або 5.1.6 (електронним листом) цього Договору.

6.1.7. У разі, якщо ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості Послуги, мало місце стосовно й інших Співвласників, окрім того, який звернувся до Управителя з вимогою складання і підписання акта-претензії, Управитель, приймає відповідне рішення й щодо інших Співвласників, стосовно яких мало місце таке ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості Послуги, про що вони повідомляються в порядку, встановленому пунктом 6.1.6 цього Договору.

6.1.8. Перерахунок платежів зі сплати за Послугу, або виплата компенсації за заподіяну шкоду на підставі рішення, прийнятого Управителем згідно з пунктом 6.1.6 цього Договору здійснюється Управителем у розрахунковому місяці, наступному за місяцем, у якому Управителем прийнято рішення. Перерахунок платежів зі сплати за Послугу відображається у відповідних платіжних документах, зазначених у пункті 3.2 цього Договору.

6.1.9. У разі відшкодування Управителем шкоди, заподіяної спільному майну Будинку, правам та законним інтересам Співвласників, кожен Співвласник має право на відшкодування такої шкоди пропорційно до своєї частки співвласника.

6.2. Відповідальність Співвласників

6.2.1. Співвласники несуть відповідальність за порушення строку сплати за Послугу, встановленого пунктом 3.3 цього Договору, шляхом сплати Управителю пені у розмірі 0,1% від суми простроченого платежу за кожен день прострочення, але не може перевищувати подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня. При цьому загальний розмір сплаченої пені не може перевищувати 100 відсотків загальної суми боргу.

6.2.2. Пеня нараховується окремо кожному Співвласнику, який несвоєчасно та/або не в повному обсязі вніс плату за Послугу. Нарахування пені здійснюється Управителем кожного місяця, починається з першого дня прострочення, та зазначається в окремій графі у платіжному документі розрахункового місяця, що настає за місяцем, сплата Послуги за який прострочена.

6.2.3. Розмір зобов'язань та відповідальності кожного Співвласника за цим Договором визначається відповідно до його частки співвласника. Співвласник звільняється від відповідальності за цим Договором (у тому числі від сплати пені), якщо доведе, що належним чином виконав відповідні обов'язки Співвласника в своїй частині та/або якщо невиконання відповідних обов'язків Співвласника було наслідком неналежного виконання своїх обов'язків Управителем.

6.2.4. У разі заборгованості Співвласника за сплату Послуги більше ніж за 6 місяців, такий Співвласник сплачує Управителю крім суми боргу, ще і штраф у розмірі 5000 (п'ять тисяч) гривень. Сума сплаченого штрафу розподіляється наступним чином: 50% зараховується до ремонтного фонду (стаття «Поточний ремонт конструктивних елементів, внутрішньо-будинкових систем гарячого і холодного водопостачання, водовідведення, тепlopостачання та зливової каналізації, електрообладнання і технічних пристроїв будинку та елементів зовнішнього упорядкування»), 50% - на відшкодування адміністративних витрат Управителя.

7. Строк дії Договору та порядок розв'язання спорів

7.1. Цей Договір набирає чинності з «01» лютого 2019 року та укладається строком на один рік.

7.2. Якщо за один місяць до закінчення строку дії цього Договору жодна зі Сторін не повідомить письмово іншій Стороні про відмову від цього Договору, він вважається продовженим на наступний однорічний строк.

7.3. Якщо протягом строку дії цього Договору Співвласники приймають рішення про зміну форми управління Будинком або визначення іншої управляючої компанії, цей Договір залишається чинним протягом двох календарних місяців, що настають за місяцем, в якому було прийнято зазначене рішення. Такий строк може бути скорочено за згодою Сторін.

7.4. Дія цього Договору припиняється у разі закінчення строків, та настання умов, встановлених пунктами 7.1, 7.2, 7.3 цього Договору.

7.5. Дія цього Договору припиняється достроково за згодою Сторін або за рішенням суду у разі:

7.5.1 невиконання Управителем або Співвласниками вимог цього Договору;

7.5.2. припинення підприємницької діяльності Управителя;

7.5.3. ліквідації Управителя;

7.5.4. в інших випадках, передбачених законодавством України.

7.6. Для дострокового розірвання Договору з ініціативи Співвласників, необхідним є прийняття Співвласниками рішення в порядку, визначеному ст. 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», ст.10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку». Управитель повідомляється про розірвання Договору з ініціативи Співвласників шляхом поштового відправлення, надісланого з повідомленням про вручення, або письмового повідомлення поданого Управителю під час прийому громадян.

7.7. Для розірвання Договору з ініціативи Управителя у випадках, передбачених пунктом 7.5 цього Договору, або у випадку відмови Управителя від цього Договору згідно з пунктом 7.4, Управитель у спосіб, визначений пунктом 5.1.4, надає, або у спосіб, визначений пунктом 5.1.5 цього Договору, надсилає на адреси Співвласників за місцезнаходженням Будинку, які вказані у преамбулі даного Договору, письмове повідомлення про розірвання Договору та зазначає підстави для розірвання Договору. При цьому, Договір є розірваним з ініціативи Управителя з дня наступного за спливом тримісячного строку, після дня отримання Співвласниками повідомлення про розірвання Договору.

7.8. 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.

7.9. Спори між Сторонами, що виникають у зв'язку з виконанням цього Договору розв'язуються шляхом ведення переговорів або в судовому порядку згідно з чинним законодавством України.

8. Прикінцеві положення

8.1. Цей Договір складено в двох примірниках, які мають однакову юридичну силу. Один примірник цього Договору зберігається у Голови Правління ОСББ, інший - в Управителя.

8.2. У разі відчуження квартири чи нежитлового приміщення у Будинку новий їх власник набуває усіх прав і обов'язків за цим Договором, що належали попередньому власнику як Співвласнику Будинку.

8.3. Зміни до цього Договору вносяться за взаємною згодою Сторін шляхом укладання додаткових Договорів.

8.4. Співвласники надають Управителю згоду на обробку своїх персональних даних, що отримані ним в процесі реалізації умов цього Договору, відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» від 01.06.2010 р. № 2297-VI, зі змінами та доповненнями. При цьому, поширення персональних даних (розповсюдження, реалізація, передача) дозволяється виключно у

