ДОГОВІР № надання послуг з управління будинком, спорудою та прибудинковою територією.

м. \_\_\_\_\_\_ "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ р

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Замовник передає, а Управитель приймає

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(назва будинку, споруди або групи будинків, їх призначення та

місцезнаходження)а також прибудинкову територію площею \_\_\_\_\_\_\_\_\_ м2 (надалі – об’єкт) в управління для забезпечення його сталого функціонування відповідно до цільового призначення, збереження його споживчих якостей та для забезпечення потреби власників, співвласників, наймачів окремих житлових і нежитлових приміщень в отриманні житлово-комунальних послуг відповідної якості.

1.2.Управитель надає послуги відповідно до затвердженого органом місцевого самоврядування рішення про структуру тарифів, періодичність та строки виконання робіт, копія якого додається до договору.

2. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

2.1. Замовник зобов'язаний:

2.1.1. Оплачувати послуги в установлені договором строки;

2.1.2.Своєчасно інформувати виконавця про виявлення несправності в інженерних мережах, конструктивних елементах квартири;

2.1.3. Дотримуватися правил пожежної, газової, електробезпеки та санітарних норм;

2.1.4.Забезпечувати доступ до мережі, арматури, розподільних систем представників Управителя за наявності в них відповідного посвідчення:

- для ліквідації аварій — цілодобово;

- для встановлення і заміни санітарно-технічного та інженерного обладнання, проведення профілактичного огляду — згідно з вимогами нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг;

2.1.5. У разі несвоєчасного внесення платежів за послуги сплачувати пеню У розмірі, встановленому законом і договором;

2.1.6. Проводити за власні кошти ремонт квартири;

2.1.7.Своєчасно вживати заходів до усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням послуг, що виникли з власної вини;

2.1.8. Дотримуватися вимог чинного законодавства України щодо здійснення ремонту чи реконструкції приміщень або їх частин, не допускати порушення законних прав та інтересів інших учасників відносин у сфері житлово-комунальних послуг;

2.1.9.Своєчасно проводити підготовку квартири та технічного обладнання до експлуатації в осінньо-зимовий період;

2.1.10.Після втрати права на пільги повідомити про це виконавця у десятиденний строк.

2.1.11.Погоджувати річні фінансово-господарські та перспективні плани Управителя протягом одного місяця з моменту їх подання або внесення пропозицій щодо їх коригування.

2.1.12.У разі незгоди із вжиттям, обсягами та очікуваною вартістю фінансування окремих заходів надавати Управителю обґрунтовані письмові вказівки щодо коригування його перспективних та річних фінансово-господарських планів.

2.1.13.Не втручатися у фінансово-господарську діяльність Управителя згідно з погодженими планами.

2.1.14.У разі виникнення претензій до Управителя висувати їх письмово протягом десяти робочих днів з моменту виникнення.

2.1.15.У разі ініціювання внесення змін до договору управління або його розірвання письмово повідомити про це Управителя не пізніше ніж за один місяць до дати внесення змін або розірвання договору.

2.2. Замовник має право на:

2.2.1. Отримання вчасно та відповідної якості послуг згідно із чинним законодавством України;

2.2.2.Усунення Управителем виявлених недоліків у наданні послуг у встановлені законодавством строки;

2.2.3.Зменшення розміру плати за надані послуги у разі їх ненадання або надання не в повному обсязі, зниження їх якості в порядку, визначеному законодавством;

2.2.4.Відшкодування збитків, заподіяних його майну та/або приміщенню.

2.2.5.Своєчасне отримання інформації від Управителя про перелік складових послуг, структуру тарифу, загальну суму місячного платежу, норми споживання, режим надання послуг, їх споживчі властивості тощо;

2.2.6.Перевірку кількісних та якісних показників надання послуг у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України;

2.2.7.Зменшення розміру плати за перевищення строків проведення ремонтно-профілактичних робіт та отримання компенсації за перевищення встановлених строків проведення аварійно-відбудовних робіт у розмірі, встановленому законодавством;

2.2.8.Внесення за погодженням з Управителем у договір змін, що впливають на розмір плати за послуги.

2.2.9. Одержувати від Управителя повну та достовірну інформацію щодо управління об’єктом.

2.2.10. Перевіряти наявність та належність ведення Управителем документації, передбаченої Правилами надання послуг з управління будинком, спорудою та при будинковою територією.

2.2.11. У разі виявлення недоліків повертати на доопрацювання Управителю його перспективні та річні фінансово-господарські плани.

2.2.12. Надавати пропозиції щодо внесення змін до договору управління.

2.2.13. Ініціювати розірвання Договору у випадках та на умовах, передбачених цим Договором.

2.3. Управитель зобов'язаний:

2.3.1. Надавати послуги відповідно до вимог Правил надання послуг з

управління будинком, спорудою або групою будинків, в тому числі:

- планувати заходи щодо збереження та сталого функціонування об’єкта, наданого в управління, та забезпечення споживачів житлово-комунальними послугами відповідно до стандартів, норм і правил;

- утримувати об’єкт на балансі;

- забезпечити організацію належної експлуатації та утримання об’єкта відповідно до його цільового призначення;

- забезпечити організацію надання споживачам житлово-комунальних послуг відповідно до встановлених стандартів, норм і правил;

- організувати роботу з власниками, орендарями та наймачами житлових і нежитлових приміщень об’єкта;

- здійснювати заходи щодо енергозбереження відповідно до погодженого із замовником планом.

2.3.2. Відокремити майно, яке йому передано в управління за актом прийому-передачі, від свого особистого майна, а також від іншого майна Замовника шляхом ведення самостійного обліку.

2.3.3. Здійснювати управління майном особисто, а також укладати договори зі співвиконавцями на виконання окремих видів робіт чи управління окремими об’єктами.

2.3.4. При вчиненні фактичних і юридичних дій, пов'язаних з управлінням об’єктом, повідомляти осіб, з якими він вчиняє правочини, про те, що він є управителем, а не власником майна.

2.3.5. Надавати Замовнику повну та достовірну інформацію щодо управління об’єктом протягом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ з моменту отримання відповідного запиту.

2.3.6. Планувати свою діяльність відповідно до встановлених стандартів, норм і правил.

2.3.7. Попереджувати Замовника про наслідки невживання або зволікання із вжиттям окремих заходів.

2.3.8. Належним чином зберігати та вести документацію, передбачену Правилами надання послуг з управління будинком, спорудою або групою будинків.

2.3.9. Забезпечувати експлуатацію об’єкта згідно з вимогами стандартів, норм і правил.

2.3.10. Здійснювати огляд основних конструктивних елементів, огороджуючих конструкцій об’єкта та забезпечувати здійснення профілактичних, поточних, капітальних та аварійних ремонтів відповідно до встановлених стандартами, нормами і правилами вимог щодо строків та регламентів.

2.3.11. Укладати договори з , виконавцями, споживачами в порядку, встановленому законодавством, контролювати вчасне та відповідної якості надання споживачам житлово-комунальних послуг, проведення перерахунків розміру плати за житлово-комунальні послуги, в тому числі за ненадані або надані не в повному обсязі.

2.3.12. Вести окремі поточні та депозитні банківські рахунки, передбачені Правилами надання послуг з управління будинком, спорудою або групою будинків, для кожного окремого об’єкта, наданого в його управління.

2.3.13. Здійснювати платежі за роботи з капітального ремонту приміщень, будинку, споруди виключно за умови погодження із Замовником тексту договору між Управителем та підрядником про виконання таких робіт, а також документів, які підтверджують фактичне виконання робіт за таким договором.

2.3.14. Надавати споживачам в установленому законодавством порядку необхідну інформацію про перелік житлово-комунальних послуг, їх вартість, загальну вартість місячного платежу, структуру цін/тарифів, норми споживання, режим надання послуг, їх споживчі властивості тощо.

2.3.15. Звітувати перед Замовником про свою діяльність, стан виконання річних фінансово-господарських та перспективних планів у строк до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.4. Управитель має право:

2.4.1. Володіти, користуватися і розпоряджатися майном, яке передано йому в управління, в межах, наданих йому законом та Договором.

2.4.2. Від свого імені здійснювати щодо об’єкта, який йому надано в управління, будь-які юридичні та фактичні дії відповідно до Правил надання послуг з управління будинком, спорудою або групою будинків з урахуванням обмежень, встановлених цим Договором.

2.4.3. За письмовою згодою Замовника доручати іншій особі здійснювати від його імені дії, необхідні для управління майном. При цьому Управитель відповідає за дії обраного ним повіреного як за свої власні.

2.4.4. Отримувати від Замовника достовірну документацію відповідно до вимог Правил надання послуг з управління будинком, спорудою або групою будинків у повному обсязі.

2.4.5. Вимагати від Замовника обґрунтованих письмових вказівок щодо коригування перспективних та фінансово-господарських планів, невживання або відстрочки вжиття окремих заходів.

2.4.6. Здійснювати функції утримання на балансі переданого йому в управління об’єкта.

2.4.7. Визначати виконавців окремих житлово-комунальних послуг у встановленому порядку, укладати договори з виробниками, виконавцями, споживачами в порядку, встановленому Правилами надання послуг з управління будинком, спорудою або групою будинків, та контролювати виконання умов таких договорів.

2.4.8. Отримувати на поточний банківський рахунок плату від споживачів за надані житлово-комунальні послуги.

2.4.9. Отримувати плату за виконання власних функцій, а також на відшкодування здійснених ним необхідних витрат, пов’язаних з управлінням об’єктом, за умови отримання на них письмової згоди Замовника. Управитель також має інші права, передбачені Законом України “Про житлово-комунальні послуги” для виконавця, балансоутримувача та управителя.

3. ЦІНА ДОГОВОРУ

3.1. За надання послуги Замовник щомісячно сплачує Управителю

\_\_\_\_\_\_ грн

3.2. Вартість та порядок оплати додаткових послуг Управителя, що не пов’язані з наданням передбачених законодавством житлово-комунальних послуг, визначається за погодженням Сторін та оформляється додатковими угодами до цього Договору.

4. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН І ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

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

4.2. Сторони не несуть відповідальності за порушення своїх зобов'язань за цим Договором, якщо воно сталося не з їх вини. Сторона вважається невинуватою, якщо вона доведе, що вжила всіх залежних від неї заходів для належного виконання зобов'язання.

Управитель несе відповідальність за заподіяну шкоду, якщо не доведе, що ці збитки сталися внаслідок непереборної сили або дій Замовника, наймачів та орендарів житлових і нежитлових приміщень об’єкта. При цьому Управитель відшкодовує власникам, співвласникам збитки, заподіяні втратою або пошкодженням майна, з урахуванням його

природного зносу.

4.3. Спори між сторонами розв'язуються шляхом переговорів або у судовому порядку.

5. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ ТА ІНШІ УМОВИ

5.1. Цей Договір набуває чинності з моменту його підписання і діє до \_\_\_\_\_\_\_\_.

5.2. Передача об’єкта в управління не тягне за собою переходу права власності, довірчої власності на такий об’єкт до Управителя.

5.3. Зміни в цей Договір можуть бути внесені за взаємною згодою Сторін, що оформляється додатковою угодою до цього Договору.Зміни та доповнення, додаткові угоди та додатки до цього Договору є його невід'ємною частиною і мають юридичну силу у разі, якщо вони викладені у письмовій формі та підписані уповноваженими на те

представниками Сторін.

5.4. Цей договір може бути припинений внаслідок:

- ліквідації юридичної особи або смерті громадянина, що є представником Замовника, визнання його недієздатним, обмежено дієздатним або безвісно відсутнім;

- відмови Управителя або Замовника від здійснення управління у

зв'язку з неможливістю для Управителя особисто здійснювати управління майном;

5.5. Усі правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням умов цього Договору і не врегульовані ним, регламентуються нормами законодавства.

5.6. При припиненні договору об’єкт, що перебуває в управлінні, передається Замовнику.

5.7. Цей Договір складений українською мовою на \_\_\_ сторінках у

\_\_\_\_\_\_\_ примірниках, кожний з яких має однакову юридичну силу.

МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ЗАМОВНИК УПРАВИТЕЛЬ

Реквізити Реквізити