

ДОГОВІР
про надання послуги з управління багатоквартирним будинком

м. Суми

«17» липня 2019 р.

(найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи - підприємця)
(далі - Управитель) в особі _____,
(прізвище, ім'я та по батькові представника (для юридичної особи))

що діє на підставі _____, з однієї сторони, та
співвласники багатоквартирного будинку за адресою: м. Суми, _____, будинок № _____, далі –
Співвласники, в особі Сумського міського голови Лисенка Олександра Миколайович, що діє на підставі підпункту
16.11 пункту 16 додатку 1 до рішення виконавчого комітету Сумської міської ради від 27.06.2018 № 343 «Про
затвердження конкурсної документації та інші організаційні питання проведення конкурсу з призначення
управителя багатоквартирного будинку в місті Суми» (зі змінами), рішення виконавчого комітету Сумської
міської ради від 16.07.2019 № 382 «Про призначення управителів багатоквартирних будинків у місті Суми», з
іншої сторони, далі разом — Сторони, керуючись законами України «Про особливості здійснення права власності
у багатоквартирному будинку», «Про житлово-комунальні послуги», «Про захист прав споживачів», Цивільним
кодексом України, постановою Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712 «Про затвердження Правил
надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з
управління багатоквартирним будинком», іншими законодавчими актами України, уклали цей Договір про таке.

Розділ I. Предмет Договору

1. Управитель зобов'язується надавати Співвласникам та споживачам будинку, які не є його
співвласниками, послугу з управління багатоквартирним будинком (далі — Послуга з управління), що
розташований за адресою: м. Суми, _____, будинок № _____ (далі
— будинок), а Співвласники та споживачі, які не є співвласниками будинку, зобов'язуються оплачувати
Управителю Послугу з управління згідно з вимогами законодавства України та умовами Договору.

У цьому Договорі термін «споживач» вживається у значенні, визначеному пунктом 6 частини першої
статті 1 Закону України «Про житлово-комунальні послуги». Споживач, який не є співвласником будинку, має ті
ж самі права та обов'язки за Договором, які має Співвласник, окрім тих, що Законом України «Про особливості
здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та іншими законами віднесені до виключних
повноважень Співвласника або зборів Співвласників.

2. Послуга з управління полягає у забезпеченні Управителем належних умов проживання і задоволення
господарсько-побутових потреб Співвласників та споживачів, які не є власниками будинку, шляхом утримання і
ремонту спільного майна будинку та його прибудинкової території відповідно до законодавства України та умов
Договору.

Послуга з управління включає:

1) утримання спільного майна 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;

2) купівлю електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна будинку;

3) поточний ремонт спільного майна будинку.

Перелік складових послуги з управління багатоквартирним будинком:

1) технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем: водопостачання; водовідведення;
теплопостачання; гарячого водопостачання; зливової каналізації; електропостачання; газопостачання (у т.ч.
аварійне обслуговування систем водопостачання, водовідведення, теплопостачання та електропостачання);

2) технічне обслуговування ліфтів;

3) обслуговування систем диспетчеризації;

4) обслуговування димових та вентиляційних каналів;

5) технічне обслуговування систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших
внутрішньобудинкових інженерних систем (у разі їх наявності);

6) поточний ремонт конструктивних елементів, технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього
упорядкування, що розміщені на закріпленій в установленому порядку прибудинковій території (в тому числі
спортивних, дитячих та інших майданчиків), та іншого спільного майна багатоквартирного будинку;

7) поточний ремонт внутрішньобудинкових систем: водопостачання; водовідведення; теплопостачання;
гарячого водопостачання; зливової каналізації; електропостачання; газопостачання;

8) поточний ремонт систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших
внутрішньобудинкових інженерних систем (у разі їх наявності);

9) прибирання прибудинкової території;

10) прибирання приміщень загального користування (у тому числі допоміжних);

- 11) прибирання і вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду, протіжеледними сумішами;
- 12) дератизація;
- 13) дезінсекція;
- 14) придбання електричної енергії для освітлення місць загального користування, живлення ліфтів та забезпечення функціонування іншого спільного майна багатоквартирного будинку.

Послуга з управління надається відповідно до вимог до якості згідно з додатком 1 до Договору, що є його невід'ємною частиною.

3. Надання Послуги з управління підтверджується Актом наданої послуги (далі – Акт), звітом про фактичне виконання послуги з управління по будинку за формою згідно з додатком 2 до Договору та звітом про фактичне виконання робіт з поточного ремонту за формою згідно з додатком 3 до Договору (далі – Звіти), які складаються Управителем до п'ятого числа наступного за звітним місяця.

Контроль за обсягом та якістю Послуги з управління здійснюється Співвласниками в установленому законодавством порядку.

Кошти будинку зараховуються в рахунок оплати тільки після складання Акту та Звітів та їх оприлюднення на офіційному сайті Управителя.

4. Список Співвласників і площа квартир та приміщень, що перебувають у їх власності, станом на дату укладення Договору, зазначаються у додатку 4 до Договору, що є невід'ємною його частиною. У разі проживання (знаходження) у будинку споживачів, які не є співвласниками будинку, у примітці зазначаються ПІБ (найменування) таких осіб.

У примітці до вказаного списку зазначаються номери телефонів та інші контактні дані Уповноваженої особи співвласників, інших осіб, які діють в інтересах Співвласників (будь-хто із Співвласників, старших будинку, голова будинкового комітету (у випадку його створення) тощо) для здійснення контролю за кількістю та якістю житлово-комунальних послуг.

5. Загальні відомості про будинок зазначаються у додатку 5 до Договору, який є невід'ємною його частиною. У разі відсутності у Сторін якихось відомостей про будинок, Сторони мають право провести комісійний огляд будинку з відповідними обмірами. Копію акта, складеного за результатами проведеного огляду будинку, Управитель протягом десяти робочих днів з дня його проведення передає на зберігання до виконавчого органу Сумської міської ради у сфері житлово-комунального господарства.

Наявна технічна документація на будинок передається Управителю згідно з актом приймання-передачі відповідно до додатка 6 до Договору особою, у віданні якої знаходиться технічна документація.

В акті приймання-передачі зазначається також перелік технічної документації на будинок, що потребує виготовлення (розробки) чи відновлення, а також порядок відшкодування вартості цих робіт (послуг) згідно з чинними нормативними актами.

Наявні паспорти дитячих ігрових та спортивних майданчиків та інші документи на елементи зовнішнього упорядкування, що розміщені на закріпленій в установленому порядку прибудинковій території будинку, передаються Управителю згідно з актом приймання-передачі протягом трьох місяців з моменту укладення Договору.

Копію відповідних актів приймання-передачі документації будинку Управитель протягом десяти робочих днів з дня його складання передає на зберігання до виконавчого органу Сумської міської ради у сфері житлово-комунального господарства (окрім випадків, коли останній передавав за цими актами документацію Управителю).

У разі неможливості складення актів приймання-передачі документації будинку в день укладення Договору, вони оформлюються окремо протягом трьох місяців з дати укладення Договору.

Розділ II. Вимоги до якості Послуги з управління

6. Якість надання послуг повинна відповідати вимогам законів України «Про житлово-комунальні послуги», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», постанов Кабінету Міністрів України від 05.09.2018 № 712 «Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком», від 05.06.2019 № 482 «Про затвердження Порядку здійснення перерахунку вартості послуги з управління багатоквартирним будинком за період її ненадання, надання невідповідної якості», від 27.12.2018 № 1145 «Про затвердження Порядку проведення перевірки відповідності якості надання деяких комунальних послуг та послуг з управління багатоквартирним будинком параметрам, передбаченим договором про надання відповідних послуг», наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 27.07.2018 № 190 «Про затвердження Обов'язкового переліку робіт (послуг), витрати на які включаються до складу витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території», наказу Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 10.08.2004 № 150 «Про затвердження Примірною переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд», наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 15.08.2018 № 219 «Про затвердження Порядку обслуговування внутрішньобудинкових систем теплопостачання, водопостачання, водовідведення та постачання гарячої води», наказу Державного комітету України з промислової безпеки, охорони праці та гірничого нагляду від 01.09.2008 № 190 «Про затвердження Правил будови і безпечної експлуатації ліфтів», наказу Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 10.04.2000 № 73 «Про затвердження державних

нормативних документів», наказу Міністерства енергетики та вугільної промисловості України від 15.05.2015 № 285 «Про затвердження Правил безпеки систем газопостачання», наказу Міністерства палива та енергетики України, Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 10.12.2008 № 620/378 «Про затвердження Правил підготовки теплових господарств до опалювального періоду», наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.12.2013 № 603 «Про затвердження норм часу та матеріально-технічних ресурсів, норм обслуговування для робітників при утриманні будинків, споруд і прибудинкових територій», інших чинних нормативних актів у сфері житлово-комунального господарства.

Вимоги щодо якості надання послуги (перелік робіт та періодичність їх надання) визначені в додатку 1 до конкурсної документації.

Розділ III. Права та обов'язки Сторін

7. Кожен із Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, має право:

- 1) одержувати від Управителя своєчасно та належної якості Послугу з управління згідно із законодавством та умовами Договору;
- 2) без додаткової оплати одержувати від Управителя Акти, Звіти, інформацію про ціну Послуги з управління, загальну вартість місячного платежу, структуру ціни, норми споживання та порядок її надання, а також про її споживчі властивості;
- 3) без додаткової оплати отримувати інформацію про проведені Управителем нарахування Співвласнику, споживачу, який не є співвласником будинку, плати за Послугу з управління (з розподілом за періодами та видами нарахувань) та отримані від Співвласника, споживача, який не є співвласником будинку, платежі;
- 4) 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 до його житла (іншого об'єкта нерухомого майна);
- 5) на усунення Управителем протягом строку, встановленого актом-претензією, виявлених недоліків у наданні Послуги з управління;
- 6) на зменшення у встановленому законодавством порядку розміру плати за Послугу з управління у разі їх ненадання, надання не в повному обсязі або зниження її якості;
- 7) отримувати від Управителя штраф у розмірі, визначеному Договором, за перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт;
- 8) на перевірку кількості та якості житлово-комунальних послуг у встановленому законодавством та/або Договором порядку;
- 9) складати та підписувати акти-претензії у зв'язку з порушенням умов Договору, порядку надання Послуги з управління, зміною її споживчих властивостей та перевищенням строків проведення аварійно-відновних робіт;
- 10) одержувати відповідно до законодавства пільги та субсидії на оплату Послуги з управління;
- 11) інші права, що передбачені законодавством або прямо випливають із Договору.

8. Кожен із Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, зобов'язаний:

- 1) своєчасно вживати заходів до усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням Послуги з управління, що виникли з його вини;
- 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;
- 3) оплачувати Управителеві надані Послуги з управління в порядку, за ціною та у строки, встановлені Договором;
- 4) дотримуватися правил безпеки, зокрема пожежної та газової, санітарних норм;
- 5) допускати у належне на праві власності (праві користування чи іншому речовому праві) житло (нежитлове приміщення) Управителя, або його представників у порядку, визначеному законом і Договором, для ліквідації аварій, усунення неполадок санітарно-технічного та інженерного обладнання, його встановлення і заміни тощо;
- 6) дотримуватися вимог житлового та містобудівного законодавства під час проведення ремонту чи реконструкції житла (нежитлового приміщення), не допускати порушення законних прав та інтересів інших Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, інших учасників відносин у сфері житлово-комунальних послуг;
- 7) забезпечити своєчасну підготовку об'єктів, що перебувають у його власності (на підставі права користування чи іншого речового права), до експлуатації в осінньо-зимовий період;
- 8) у разі несвоєчасного здійснення платежів за Послугу з управління сплачувати пеню в розмірі, встановленому Договором;
- 9) інформувати Управителя про зміну власника (зміну титульного володільця за іншим речовим правом (оренда тощо) або користувача) житла (нежитлового приміщення) та про фактичну кількість споживачів, які не є співвласниками будинку та постійно проживають (знаходяться) у житлі (нежитловому приміщенні);
- 10) інформувати Управителя про переведення житлового приміщення у нежитлове та про переведення нежитлового приміщення у житлове;
- 11) протягом семи днів повідомляти Управителя про використання квартири (нежитлового приміщення) в якості місцезнаходження юридичної особи, яка не є Співвласником;

12) негайно повідомляти Управителя про виявлені несправності спільного майна будинку;

13) протягом місяця з дня припинення дії Договору здійснити остаточні розрахунки за отриману Послугу з управління.

9. Управитель має право:

1) вимагати від Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, оплати наданої Послуги з управління в порядку, за ціною та у строки, встановлені Договором;

2) вимагати від Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, дотримання вимог правил експлуатації житлих приміщень та прибудинкової території, санітарно-гігієнічних правил і правил пожежної безпеки, інших нормативно-правових актів у сфері комунальних послуг;

3) вимагати від Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, своєчасного проведення робіт з усунення виявлених неполадок, пов'язаних з експлуатацією спільного майна, що виникли з вини Співвласника, споживача, який не є співвласником будинку, або відшкодування вартості таких робіт;

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

5) отримувати інформацію від Співвласників про зміну власника (володільца за іншим речовим правом (оренда тощо) або користувача) житла (нежитлового приміщення) та фактичну кількість споживачів, які не є співвласниками будинку, які постійно або тимчасово проживають (знаходяться) у житлі (нежитловому приміщенні);

6) за попереднім рішенням Співвласників використовувати спільне майно будинку (оренда, користування, сервітут тощо) для власних потреб або для потреб третіх осіб;

7) 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 Договором;

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

9) обмежувати або забороняти третім особам доступ до спільного майна будинку, якщо дії або наміри третіх осіб можуть спричинити шкоду спільному майну або з будь-яких причин можуть заважати Співвласникам, споживачам, які не є співвласниками будинку;

10) вимагати від Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, дотримання правил благоустрою населених пунктів;

11) у випадках та порядку, передбачених Договором та законодавством, припинити/призупинити надання Послуг з управління.

10. Управитель зобов'язаний:

1) забезпечувати належне утримання спільного майна будинку та прибудинкової території відповідно до нормативних вимог та Договору, від власного імені укладати з підрядниками необхідні договори про виконання окремих робіт та послуг;

2) надавати Співвласникам, споживачам, які не є співвласниками будинку, без додаткової оплати Акти, Звіти, 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;

3) у місячний строк з дати укладення Договору відкрити в мережі Інтернет, на весь час дії Договору, цільовий інформаційний інтерактивний сайт та повідомити про це Співвласників;

4) від імені та за рахунок Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, вживати заходів для забезпечення захисту спільного майна будинку від протиправних посягань та стягнення з осіб, винних у знищенні, пошкодженні або викраденні спільного майна, відшкодування завданих збитків;

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

6) розглядати в порядку та строки, визначені законом та Договором, претензії та скарги Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, своєчасно реагувати на виклики, підписувати акти-претензії, вести облік вимог, претензій, скарг Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, у зв'язку з порушенням порядку та строків надання Послуги з управління;

7) своєчасно та власним коштом проводити роботи з усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням Співвласниками, споживачами, які не є співвласниками будинку, Послуги з управління, що виникли з його вини;

8) негайно вживати заходів щодо уникнення та ліквідації аварій, у тому числі в неробочий час, вихідні та святкові дні;

9) вести і зберігати технічну та іншу встановлену законодавством та Договором документацію будинку, забезпечувати своєчасне внесення змін до неї в разі зміни технічного стану будинку, переоцінки основних фондів, проведення його капітального ремонту або реконструкції, переобладнання, перепланування та зміни цільового призначення будинку, житлового чи нежитлового приміщення будинку тощо;

10) інформувати Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, про необхідність капітального ремонту (заміни) спільного майна будинку;

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

12) у разі прийняття Співвласниками відповідного рішення від імені, в інтересах та за рахунок Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, укладати з виконавцями комунальних послуг договори про надання таких послуг, забезпечувати виконання умов договорів та контроль якості цих послуг;

13) укласти з виконавцями послуг договори з розподілу електричної енергії та з постачання електричної енергії для освітлення місць загального користування, живлення ліфтів та забезпечення функціонування іншого спільного майна будинку, забезпечувати виконання умов договорів та контроль якості цих послуг;

14) приймати на окремий банківський рахунок, відкритий для розрахунків за будинком для цієї мети, внески на проведення реконструкції, реставрації, проведення капітального ремонту, технічного переоснащення спільного майна будинку, оренди плати і плати за сервітути, а також платежі за укладенням Управителем від імені та за рахунок Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, договору з виконавцями комунальних послуг (окрім випадку укладення колективного договору про надання комунальних послуг), забезпечувати проведення відповідних розрахунків та на запит будь-якого Співвласника, споживача, який не є співвласником будинку, надавати інформацію про рух коштів на відповідному рахунку;

15) відкрити в установленому законодавством порядку поточний рахунок із спеціальним режимом використання за кожною комунальною послугою для проведення розрахунків згідно з колективним договором про надання комунальних послуг, укладеним за рішенням Співвласників з виконавцями комунальних послуг, та використовувати кошти, що перебувають на такому рахунку, виключно для здійснення оплати таких комунальних послуг;

16) вести окремий облік доходів і витрат та забезпечувати Співвласникам, споживачам, які не є співвласниками будинку, вільний доступ до такої інформації щодо будинку;

17) протягом одного місяця після укладення Договору (змін, доповнень до нього) подати під розпис або надіслати рекомендованим листом кожному Співвласникові, споживачу, який не є співвласником будинку, завірену підписом Управителя і печаткою (за наявності) копію Договору (змін, доповнень до нього);

18) щороку, не пізніше ніж за два місяці до закінчення строку дії Договору, звітувати перед Співвласниками, споживачами, які не є співвласниками будинку, про виконання кошторису витрат на зборах Співвласників, скликання яких управитель ініціює в установленому законом порядку, та подавати кошторис витрат на поточний рік Співвласникам на погодження;

19) здійснювати перерахунок плати за Послугу з управління:

- по складовим Послуги з управління, які надаються щомісячно, – не пізніше останнього дня місяця наступного за звітним;

- по складовим Послуги з управління, які передбачають накопичення коштів, – по закінченню календарного року в місячний строк;

20) письмово повідомляти протягом десяти днів Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, про зміну власної адреси, реквізитів для сплати коштів за Послугу з управління;

21) здійснювати коригування сум нарахованих пільг з урахуванням проведеного перерахунку щодо кожного Співвласника, споживача, який не є співвласником будинку, і подавати відповідним органам місцевого самоврядування з питань соціального захисту населення інформацію за результатами такого коригування, а також інформацію про суму та період перерахунку щодо кожної особи – отримувача субсидії для перерахунку розмірів наданих субсидій;

22) не пізніше дня припинення дії Договору здійснити остаточні нарахування плати за Послугу з управління, перерахунок плати в разі її ненадання, надання не в повному обсязі або зниження якості, якщо такий перерахунок не було здійснено раніше відповідно до вимог, визначених законодавством;

23) протягом місяця з дня припинення дії Договору залишок коштів по складовій Послуги з управління «поточний ремонт» та іншим складовим Послуги з управління, які передбачають накопичення коштів, залишок коштів, що обліковуються на день припинення Договору на банківському рахунку, відкритому Управителем згідно з підпунктом 14 цього пункту Договору, а також на поточному рахунку із спеціальним режимом використання, відкритому згідно з підпунктом 15 цього пункту Договору, повернути кожному із Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, що вносили відповідну плату, якщо інше не передбачено рішенням Співвласників, а в частині залишків коштів, що утворилися за рахунок доходів від використання спільного майна будинку, – повернути Співвласникам кошти пропорційно до їх часток;

24) на вимогу виконавчого органу Сумської міської ради у сфері житлово-комунального господарства надавати інформацію про кількісні та якісні показники наданих послуг, їхню вартість, інші дані (документи), визначені Договором, чинними нормативними актами, а також галузеву звітність;

25) брати участь у державних та комунальних бюджетних програмах щодо фінансування реконструкції, модернізації, капітального ремонту будинку, застосування енергозберігаючих технологій, підвищення якості та ефективності надання комунальних послуг та Послуги з управління, застосування міжнародного досвіду в організації взаємовідносин між Управителем, Співвласниками та іншими учасниками правовідносин у сфері надання житлово-комунальних послуг;

26) у рамках відповідних програм Сумської міської ради надавати виконавчому органу Сумської міської ради у сфері житлово-комунального господарства пропозиції щодо потреби коштів на реконструкцію, модернізацію, капітальний ремонт багатоквартирного будинку, складати пропозиції та кошториси та надавати вказаному органу.

11. Управитель має інші права та обов'язки, що передбачені законодавством та/або Договором.

Розділ IV. Ціна та порядок оплати Послуги з управління

12. Ціна Послуги з управління становить _____ гривень (в тому числі ПДВ, якщо Управитель є його платником) на місяць за 1 кв. метр загальної площі житлового або нежитлового приміщення у будинку, якщо інша розрахункова одиниця послуги не погоджена Сторонами, та включає:

1) витрати на утримання будинку та прибудинкової території і поточний ремонт спільного майна будинку в розмірі _____ грн. Кошторис витрат на утримання будинку та прибудинкової території (далі – кошторис витрат) міститься в додатку 7 до Договору;

2) винагороду Управителю в розмірі _____ грн на місяць.

13. Плата за Послугу з управління нараховується щомісяця Управителем та вноситься кожним Співвласником, споживачем, який не є співвласником будинку, не пізніше двадцятого числа місяця, наступного за розрахунковим.

За бажанням Співвласника, споживача, який не є співвласником будинку, оплата Послуги з управління може здійснюватися шляхом внесення авансових платежів.

14. У разі зміни протягом строку дії Договору вартості витрат на утримання спільного майна будинку, на купівлю електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна будинку, на поточний ремонт спільного майна будинку тощо, що не залежать від Управителя (збільшення розмірів податків і зборів, підвищення цін і тарифів на електричну енергію для забезпечення функціонування спільного майна будинку Управитель, підвищення мінімальної заробітної плати та інше), Управитель звертається до зборів Співвласників з пропозицією щодо перерозподілу фактичних витрат у структурі кошторису витрат або про внесення змін до Договору стосовно збільшення ціни Послуги з управління.

15. Управитель щороку, не пізніше ніж за два місяці до закінчення строку дії Договору, відповідно до пункту 18 Договору звітує перед Співвласниками, споживачами, які не є співвласниками будинку, про виконання кошторису витрат на зборах Співвласників, скликання яких управитель ініціює в установленому законом порядку, та подає Співвласникам на погодження кошторис витрат на наступний рік.

Новий кошторис витрат підлягає погодженню Співвласниками шляхом прийняття відповідного рішення в порядку, встановленому законом, з подальшим внесенням змін до Договору. За результатами проведення зборів Співвласників з даного приводу Співвласники можуть прийняти рішення про припинення Договору.

У випадку, якщо новий кошторис Співвласниками не погоджено, продовжує діяти раніше погоджений кошторис витрат. У цьому випадку, якщо Управитель не згоден надавати Послугу з управління за кошторисом минулого року, він має право ініціювати розірвання Договору.

Розділ V. Порядок доступу Управителя до приміщень будинку

16. Управитель має право доступу до всіх приміщень загального користування, конструктивних елементів будинку, а також належних до нього будівель і споруд, крім тих, що перебувають у власності окремих Співвласників або у віданні, користуванні споживачів, які не є співвласниками будинку.

17. Кожен Співвласник, споживач, який не є співвласником будинку, зобов'язаний у встановленому законом порядку забезпечити доступ Управителя або його представника до квартири, нежитлового приміщення для:

1) ліквідації та відвернення аварій – цілодобово;

2) встановлення або заміни санітарно-технічного та інженерного обладнання, проведення технічних чи профілактичних оглядів - у будні дні з 8 години до 20 години.

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

Розділ VI. Порядок взаємного інформування Сторін

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

Інформацію, пов'язану з виконанням Договору, Управитель доводить до відома Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, шляхом:

1) щорічного звітування про виконання кошторису витрат на зборах Співвласників, скликання яких управитель ініціює в установленому законом порядку;

2) надання безпосередньо Співвласнику, споживачу, який не є співвласником будинку, або у листах, інших видах поштових відправлень через їх поштову або електронну скриньку;

3) розміщення на інформаційних стендах будинку;

4) розміщення на офіційному сайті Управителя;

5) за можливості розміщення на офіційному сайті Сумської міської ради;

6) на звороті платіжних документів, що надаються Управителем Співвласникам, споживачам, які не є співвласниками будинку;

7) шляхом усного повідомлення телефоном.

19. Офіційний сайт Управителя повинен містити таку інформацію: текст Договору, конкурсну пропозицію Управителя; нормативно – правові акти, якими керується Управитель; опис матеріально – технічної бази Управителя, засоби зв'язку, штатний розклад, графік роботи та чергувань персоналу; відповідальні особи та робітники, закріплені за багатоквартирним будинком, їх контактні телефони; наявність надзвичайних та аварійних ситуацій та заходи щодо їх ліквідації; кошторис витрат Послуги з управління за попередні роки (при наявності) та

на поточний рік; плани робіт та стан їх виконання; стан розрахунків споживачів із зазначенням суми заборгованості; вартість виконаних Управителем робіт (послуг) нарастаючим підсумком з початку дії Договору до 31 грудня, а у подальшому з 01 січня по 31 грудня кожного року; Акти, Звіти та інша звітна документація щодо надання послуг та виконання робіт, інша інформація, яка стосується відносин між Управителем та Співвласниками, споживачами, які не є співвласниками будинку. Інформація на сайті оновлюється щомісяця, а оперативна – кожного дня. Сайт повинен мати можливість приймати від Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, через мережу Інтернет он-лайн звернення та відправляти заявникам відповіді.

20. Кожен із Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, надає Управителю інформацію, пов'язану з виконанням Договору, одним із таких способів на власний вибір, якщо інше не передбачено окремими положеннями Договору або законодавством, а саме шляхом:

- 1) усного звернення до Управителя або його представника на особистому прийомі чи по телефону;
- 2) письмового індивідуального або колективного звернення (особисто або поштою);
- 3) електронного звернення на офіційний сайт Управителя або його електронну адресу.

Усі звернення Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку (у тому числі усні), реєструються у встановленому законодавством порядку Управителем у відповідному журналі. На запит заявника Управитель підтверджує надходження його звернення із зазначенням вхідного номера і дати.

21. Повідомлення щодо рішень, які згідно з умовами Договору або вимогами законодавства повинні прийматися зборами Співвласників, подаються (надсилаються рекомендованим листом) Управителю Уповноваженою особою співвласників або іншою особою, яка діє в інтересах Співвласників.

22. Управитель щомісяця проводить звірку фактично наданих (виконаних) послуг (робіт) у встановленому Договором та чинними нормативними актами порядку, зі складанням Звітів і подає щомісячні, щоквартальні та річні звіти про фактичне виконання послуги з управління по будинку та про фактичне виконання робіт з поточного ремонту до виконавчого органу Сумської міської ради у сфері житлово-комунального господарства у встановлені Договором строки.

23. Інформація про фактичні витрати Послуги з управління надається окремо на вимогу Співвласника, споживача, який не є співвласником будинку, виконавчого органу Сумської міської ради у сфері житлово-комунального господарства та інших осіб, які згідно з Договором та чинними нормативними актами залучаються до контролю за якістю наданої послуги.

24. Незалежно від звернень Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, та інших осіб інформацію про фактичні витрати відповідно до кошторису витрат, а також про кількісні та якісні показники надання Послуги з управління за підсумками кварталу Управитель доводить до відома Співвласників згідно з пунктом 18 Договору не пізніше двадцять п'ятого числа місяця, наступного за звітним кварталом.

25. Управитель на вимогу Співвласника, споживача, який не є співвласником будинку, зобов'язаний протягом п'яти робочих днів з дати отримання письмового (електронного) звернення надавати Співвласнику будь-яку інформацію, яка стосується Послуги з управління.

Розділ VII. Порядок здійснення контролю за якістю наданої Послуги з управління

26. Обов'язок забезпечення відповідності обсягу та якості Послуги з управління встановленим вимогам законодавства та Договору покладается на Управителя.

27. Під час контролю за якістю та обсягом наданої Послуги з управління Співвласники, споживачі, які не є співвласниками будинку, мають право залучати виконавчий орган Сумської міської ради у сфері житлово-комунального господарства, будинкові комітети та інші органи самоорганізації населення, які представляють інтереси Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, представників громадських об'єднань у сфері житлово-комунального господарства, осіб, які мають досвід роботи та/або відповідну освіту у сфері житлово-комунального господарства.

28. З метою забезпечення належного утримання та ефективної експлуатації об'єктів житлово-комунального господарства міста, необхідного рівня та якості Послуги з управління, здійснення контролю за дотриманням законодавства про захист прав Співвласників та споживачів, які не є співвласниками будинку, обліку відповідно до закону об'єктів нерухомого майна незалежно від форм власності (у тому числі обліку житлового фонду, здійснення контролю за його використанням, внесення пропозицій власникам нежитлових приміщень у багатоквартирних будинках щодо використання таких приміщень для задоволення потреб територіальної громади) на вимогу виконавчого органу Сумської міської ради у сфері житлово-комунального господарства Управитель у десятиденний строк надає виконавчому органу інформацію про кількісні та якісні показники наданих послуг, їхню вартість, відомості про технічний стан та інші характеристики будинку згідно з документацією на будинок, копії цієї документації, дані обліку Співвласників та споживачів, які не є співвласниками будинку, іншу передбачену Договором та чинними нормативними актами інформацію, необхідну для виконання покладених на органи місцевого самоврядування повноважень.

29. Управитель надає до виконавчого органу Сумської міської ради у сфері житлово-комунального господарства:

- 1) план робіт поточного ремонту будинку на поточний рік за формою згідно з додатком 8 у строк до 01 березня поточного року;
- 2) щомісячний, щоквартальний звіт про фактичне виконання послуги з управління по будинку та про фактичне виконання робіт з поточного ремонту, іншу галузеву звітність – не пізніше двадцять п'ятого числа місяця, наступного за звітним періодом;

3) річний звіт про фактичне виконання послуги з управління по будинку та про фактичне виконання робіт з поточного ремонту – не пізніше двадцять восьмого лютого, наступного за звітним роком.

30. З метою здійснення контролю за обсягом та якістю наданої послуги та ефективністю управління будинком Співвласник(и), Уповноважена особа співвласників, споживач, який не є співвласником будинку, інша особа, яка діє в інтересах співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, або виконавчий орган Сумської міської ради у сфері житлово-комунального господарства мають право:

1) проводити обстеження технічного стану будинку та опитування (анкетування) Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, щодо обсягу та якості надання Послуги з управління;

2) висунути Управителю претензії щодо неналежного обсягу та якості Послуги з управління.

У разі виявлення неналежного обсягу та якості надання Послуги з управління Співвласник(и), Уповноважена особа співвласників, споживач, який не є співвласником будинку, інша особа, яка діє в інтересах співвласників, або виконавчий орган Сумської міської ради у сфері житлово-комунального господарства мають право ініціювати створення контрольної комісії, до складу якої запрошуються: заявник (за наявності), не менше трьох Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, представник Управителя, посадова особа виконавчого органу Сумської міської ради у сфері житлово-комунального господарства; можливо запрошення особи, яка має досвід роботи або освіти у відповідному питанні. Контрольна комісія є сформованою з моменту надання згоди більшості запрошених осіб взяти участь у її роботі.

Результати проведеного контрольною комісією обстеження технічного стану будинку та опитування (анкетування) оформлюються письмово і надаються комісією Управителю для ознайомлення.

У разі встановлення контрольною комісією факту погіршення технічного стану будинку внаслідок надання Послуги з управління неналежного обсягу та якості, систематичного (три та більше разів протягом року) невиконання або неналежного виконання Управителем умов Договору, Управитель сплачує Співвласникам, споживачам, які не є співвласниками будинку, штраф у розмірі семи відсотків річної вартості Послуги з управління.

У разі встановлення контрольною комісією передбачених пунктом 58 даного Договору обставин, Співвласник(и), споживач(и), який(і) не є співвласником(ами) будинку, інша особа, яка діє в інтересах Співвласників або виконавчий орган Сумської міської ради у сфері житлово-комунального господарства, через ініціювання направлення такого повідомлення Співвласником, споживачем, який не є співвласником, має право направити Управителю письмове повідомлення (заяву) про дострокове припинення Договору, при умові підписання повідомлення (заяви) Співвласниками, площа належних приміщень яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі квартир та нежитлових приміщень будинку. Уповноважена особа співвласників (при наявності наданих зборами Співвласників повноважень) має право направити таке повідомлення (заяву) лише за власним підписом.

31. Захист прав споживачів здійснюється уповноваженими органами місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених чинним законодавством України.

32. Для забезпечення здійснення контролю за обсягом та якістю наданої Послуги з управління та належним виконанням Управителем своїх обов'язків за Договором Управитель зобов'язаний:

1) призначити відповідальних осіб по роботі з Співвласником (ами), споживачами, які не є співвласниками будинку;

2) залучати Уповноважену особу співвласників або, у випадку необрання останньої, за бажанням, одного чи кількох Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, до проведення весняних та осінніх оглядів будинку з наступним складанням дефектних актів та погоджувати з Уповноваженою особою співвласників або, у випадку необрання останньої, із зборами Співвласників плану робіт поточного ремонту будинку за формою згідно з додатком 8;

3) надавати Уповноваженій особі співвласників, Співвласнику, споживачу, який не є співвласником будинку, без додаткової оплати Акти, Звіти, інформацію про ціну Послуги з управління, загальну вартість місячного платежу, структуру ціни, норми споживання, порядок надання Послуги з управління, її споживчі властивості, фактичні витрати відповідно до кошторису витрат на утримання будинку та прибудинкової території;

4) погоджувати із зборами Співвласників перерозподіл фактичних витрат у структурі кошторису, використання коштів будинку іншим чином, ніж це передбачено кошторисом;

5) залучати Уповноважену особу співвласників або у випадку необрання останньої – кількох Співвласників, за бажанням, до складання проекту кошторису витрат на наступний рік;

6) перед початком виконання поточних робіт згідно з планом робіт поточного ремонту будинку узгоджувати з Уповноваженою особою співвласників (у разі обрання) дані роботи по будинку, а саме: локальний кошторис, виконавця, строки виконання та гарантійний строк на виконанні робіт;

7) після виконання робіт з поточного ремонту в будинку, протягом п'яти робочих днів надавати на підпис Уповноваженій особі співвласників (у разі обрання) акт виконаних робіт. Кошти будинку зараховуються в рахунок оплати тільки після розміщення акту виконаних робіт на офіційному сайті Управителя;

8) вести по будинку архівні справи, до складу яких, зокрема, входять: плани, схеми, графіки виконання робіт по будинку, протоколи зборів Співвласників будинку, акти виконаних робіт/наданих послуг, звернення заявників і пропозиції по обслуговуванню будинку та будь-яку іншу інформацію стосовно будинку;

9) брати участь у зборах Співвласників з питань, пов'язаних з діяльністю Управителя.

33. Якщо в будинку не обрано Уповноваженої особи співвласників, однак створено будинковий комітет відповідно до вимог Закону України «Про органи самоорганізації населення», Управитель зобов'язаний залучати до передбачених підпунктами 2, 3 пункту 32 Договору заходів – голову відповідного будинкового комітету.

34. Споживачі, які не є співвласниками будинку, інша особа, яка діє в інтересах співвласників, голова будинкового комітету, виконавчий орган Сумської міської ради у сфері житлово-комунального господарства користуються передбаченими Договором та чинними нормативними актами правами.

Розділ VIII. Відповідальність Управителя

35. Управитель несе відповідальність:

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

2) за шкоду, заподіяну спільному майну будинку, правам та законним інтересам Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, внаслідок невиконання або неналежного виконання Управителем своїх обов'язків;

3) за невиконання та/або неналежне виконання умов Договору;

4) за неналежні умови проживання (знаходження) у квартирах і нежитлових приміщеннях будинку, якщо це сталося з вини Управителя.

36. У разі ненадання, надання не в повному обсязі або невідповідної якості Послуги з управління Співвласник(и), Уповноважена особа співвласників, споживач, який не є співвласником будинку, інша особа, яка діє в інтересах співвласників, виконавчий орган Сумської міської ради у сфері житлово-комунального господарства має право звернутися з відповідною заявою до Управителя та викликати його (представника) для складення і підписання акта-претензії.

Управитель (його представник) зобов'язаний прибути за викликом вказаних осіб не пізніше ніж протягом однієї доби з моменту отримання повідомлення (претензії).

Акт-претензія складається та підписується Управителем (його представником), Співвласником (ами), Уповноваженою особою співвласників, споживачем (ами), який не є співвласником будинку, виконавчим органом Сумської міської ради у сфері житлово-комунального господарства і скріплюється їх підписами. В акті-претензії зазначається інформація про причину надання Послуги з управління неналежного обсягу та якості, дату (період) надання неналежного обсягу та якості Послуги з управління, строк для усунення недоліків або для проведення перерахунку, а також інша інформація, передбачена чинним законодавством та/або вимоги осіб, які склали акт-претензію.

У разі неприбуття Управителя (його представника) в установленний Договором строк або необґрунтованої відмови підписати акт-претензію, такий акт підписується особами, які склали акт-претензію, в тому числі не менш як двома Співвласниками, споживачами, які не є співвласниками будинку, і надсилається Управителю рекомендованим листом або вручається безпосередньо Управителю (його представнику) під розпис.

Управитель протягом п'яти робочих днів повинен прийняти рішення про задоволення вимог, викладених в акті-претензії, або про відмову та протягом трьох календарних днів повідомити про це осіб, які склали акт-претензію. У разі ненадання Управителем відповіді в установленний строк на акт-претензію вимоги вважаються визнаними Управителем. За порушення вказаних строків Управитель сплачує штраф на користь Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, які підписали акт-претензію, у розмірі 3200 гривень.

У випадку задоволення вимог Управитель повідомляє про заходи на виконання вимог, викладених в акті-претензії, та строки їх виконання.

37. Перерахунок розміру плати за Послугу з управління за період її ненадання, надання не в повному обсязі або невідповідної якості здійснюється Управителем в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

У разі коли невиконання або неналежного виконання Послуги з управління стосується інших осіб, які не заявляли вимог (інші Співвласники, споживачі, які не є співвласниками будинку), Управитель зобов'язаний здійснити перерахунок також для цих осіб.

38. У разі відшкодування Управителем шкоди, заподіяної спільному майну будинку, правам та законним інтересам Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, кожен з цих осіб має право на відшкодування такої шкоди.

39. У разі визнання претензії скаржника Управитель зобов'язаний самостійно протягом місяця з моменту отримання акта-претензії здійснити перерахунок вартості Послуги з управління за весь період її ненадання, надання не в повному обсязі або невідповідної якості, а також сплатити Співвласникам, споживачам, які не є співвласниками будинку, штраф у розмірі семи відсотків місячної вартості Послуги з управління, а за прострочення перерахунку вартості Послуги з управління сплатити пеню в розмірі 0,01 відсотка вартості Послуги з управління, з якої допущено прострочення виконання, за кожний день прострочення.

40. За перевищення нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт Управитель сплачує Співвласникам, споживачам, які не є співвласниками будинку, штраф у розмірі десяти відсотків річної вартості Послуги з управління.

У випадку проведення аварійно-відновних робіт у квартирі (нежитловому приміщенні) одного Співвласника, споживача, який не є співвласником будинку, один примірник складеного Управителем акту виконання аварійно-відновних робіт надається на підпис особі, яка здійснила виклик Управителя для ліквідації аварії.

У випадку проведення аварійно-відновних робіт у двох та більше квартирах (нежитлових приміщеннях), або якщо ці роботи спрямовані на відновлення пошкоджених несучих, огорожувальних та несучоогорожувальних конструкцій будівлі, відновлення пошкодженого спільного майна будинку, відновлення надання житлово-комунальних послуг, відновлення роботи внутрішньобудинкових систем, один примірник

складеного Управителем акту виконання аварійно-відновних робіт надається на підпис Уповноваженій особі співвласників, або, у випадку необрання останньої, - тим Співвласникам, споживачам, які не є співвласниками будинку, в приміщенні яких проводилися аварійно-відновні роботи.

В акті зазначається дата, час та номер запису виклику Управителя, види та період часу проведення робіт, їх вартість та дата виконання.

Уповноважена особа співвласників, Співвласник, споживач, який не є співвласником будинку, мають право виставити претензію Управителю шляхом письмового викладення її змісту на акті виконання аварійно-відновних робіт, або шляхом складення окремого акту-претензії, або направленням Управителю окремого листа. Управитель зобов'язаний самостійно протягом тридцяти календарних днів з дати виконання аварійно-відновних робіт, проведених з перевищенням встановлених строків, сплатити штраф Співвласнику, споживачу, який не є співвласником будинку, у визначеному Договором розмірі.

41. За невиконання чи неналежне виконання Управителем зобов'язань, визначених підпунктом 23 пункту 10 Договору, Управитель зобов'язаний сплатити Співвласникам, споживачам, які не є співвласниками будинку, штраф у розмірі п'ятдесяти відсотків вартості заборгованості та за прострочення перерахунку вартості Послуги з управління сплатити пеню в розмірі 0,01 відсотка вартості Послуги з управління, з якої допущено прострочення виконання, за кожний день прострочення.

42. Сплата неустойки (штрафу, пені) не звільняє Управителя від виконання зобов'язань у натурі.

43. Управитель не вважається таким, що неналежно виконував свої зобов'язання за Договором, у випадку виникнення обставин, передбачених пунктом 14 Договору.

Розділ IX. Відповідальність Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку

44. За несвочасне та/або не в повному обсязі внесення плати за послугу Співвласники, споживачі, які не є співвласниками будинку, сплачують Управителю пеню в розмірі 0,01 відсотка суми простроченого платежу, яка нараховується за кожний день прострочення. При цьому загальний розмір сплаченої пені не може перевищувати 100 відсотків загальної суми боргу.

45. Нарахування пені починається з першого робочого дня, наступного за останнім днем граничного строку внесення плати за послугу відповідно до пункту 13 Договору.

46. Пеня не нараховується за умови наявності заборгованості держави за надані населенню пільги та житлові субсидії та/або наявності у Співвласника, споживача, який не є співвласником будинку, заборгованості з оплати праці, підтвердженої належним чином.

Розділ X. Порядок та умови внесення змін до Договору

47. Внесення змін до Договору відбувається шляхом укладання Сторонами додаткової угоди, якщо інше не передбачено Договором.

48. У випадку зміни власника квартири (нежитлового приміщення) у будинку всі права та обов'язки попереднього власника за Договором новий власник набуває з дати набуття права власності квартири (нежитлового приміщення). Новий співвласник повинен поінформувати Управителя про зміну власника в письмовій формі протягом семи днів з дня, наступного за днем набуття права власності на квартиру (нежитлове приміщення).

У випадку вселення (визначення місцезнаходження) споживачів, які не є співвласниками будинку, у квартиру (нежитлове приміщення), вказані особи набувають відповідні права та обов'язки за Договором з дати вселення (визначення місцезнаходження). Новий споживач, який не є співвласником будинку, повинен поінформувати Управителя про вселення (визначення місцезнаходження) себе (юридична особа, фізична особа – підприємець) та членів своєї сім'ї в письмовій формі протягом семи днів з дня, наступного за днем вселення в квартиру (нежитлове приміщення).

Виселення (зміна місцезнаходження) споживачів, які не є співвласниками будинку, із квартири (нежитлового приміщення), не звільняє вказаних осіб від обов'язків за Договором, які виникли під час проживання (знаходження) їх у квартирі (нежитловому приміщенні). Вказані особи повинні поінформувати Управителя про виселення (зміну місцезнаходження) в письмовій формі протягом семи днів з дня, наступного за днем виселення (зміни місцезнаходження).

49. У разі зміни організаційно-правової форми, найменування та/або інших реквізитів однієї із Сторін Договору ця Сторона письмово повідомляє іншу Сторону у семиденний строк з дати настання змін у письмовій формі.

50. У випадку обрання (переобрання) Уповноваженої особи співвласників, утворення будинкового комітету чи зміни його голови вказані особи повинні письмово проінформувати про це Управителя протягом семи днів з моменту настання відповідної події.

51. У разі укладення в установленому законодавством порядку індивідуального договору про надання комунальної послуги в будинку до Договору вносяться зміни в частині зменшення кошторису витрат на утримання будинку та прибудинкової території на суму витрат на утримання, обслуговування та поточний ремонт внутрішньобудинкових систем будинку, що забезпечують постачання відповідної комунальної послуги.

Розділ XI. Обставини непереборної сили

52. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання або часткове невиконання зобов'язань за Договором, якщо це невиконання є наслідком обставини непереборної сили.

53. Під обставинами непереборної сили 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 обставин непереборної сили є документ Торгово-промислової палати України або іншого компетентного органу.

Розділ XII. Строк дії, порядок і умови продовження дії та розірвання Договору

54. Договір набирає чинності з 01 серпня 2019 року та укладається строком на один рік.

55. Якщо за один місяць до закінчення строку дії Договору жодна із Сторін не повідомить письмово іншій Стороні про відмову від Договору, він вважається продовженим на один рік.

56. Дія Договору припиняється:

- 1) у разі закінчення строку, на який його укладено;
- 2) за згодою Сторін;
- 3) за рішенням суду в разі невиконання Управителем та/або Співвласниками, споживачами, які не є співвласниками будинку, вимог Договору та чинного законодавства;
- 4) односторонньої відмови Уповноваженої особи співвласників від Договору (при наявності наданих зборів Співвласників повноважень);

5) односторонньої відмови Співвласників, споживачів, які не є співвласниками будинку, від Договору за встановленою цим Договором процедурою;

6) у разі прийняття рішення про ліквідацію Управителя або визнання його банкрутом;

7) в інших випадках, передбачених цим Договором та чинним законодавством.

57. У разі невиконання Управителем вимог Договору та чинного законодавства у сфері житлово-комунальних послуг Співвласники, споживачі, які не є співвласниками будинку, мають право вимагати дострокового припинення Договору за згодою сторін або у судовому порядку.

58. Уповноважена особа співвласників (при наявності наданих зборів Співвласників повноважень), Співвласники, споживачі, які не є співвласниками будинку, мають право відповідно до статей 525, 611, 615, 651, 907 Цивільного кодексу України заявити односторонню відмову від Договору, наслідком чого є його розірвання, у випадках:

- 1) перевищення Управителем нормативних строків проведення аварійно-відновних робіт більше ніж на три календарних дні;
- 2) погіршення технічного стану будинку внаслідок порушення Управителем умов Договору та/або норм законодавства;

3) невиконання Управителем поточного ремонту будинку згідно з кошторисом;

4) невиконання Управителем зобов'язання щодо забезпечення стовідсоткової готовності будинку до постачання теплоносія та/або не підготовку будинку до осінньо-зимового періоду згідно з вимогами чинного законодавства та рішеннями органів місцевого самоврядування міста Суми;

5) складання Співвласниками, споживачами, які не є співвласниками будинку, протягом року більше трьох обґрунтованих актів-претензій.

У разі настання одного з вищевказаних випадків Уповноважена особа співвласників (при наявності наданих зборів Співвласників повноважень) має право самостійно направити Управителю повідомлення (заяву) про односторонню відмову від Договору.

Співвласник, споживач, який не є співвласником будинку, мають право самостійно направити Управителю повідомлення (заяву) про односторонню відмову від Договору при умові підписання його Співвласниками, площа належних приміщень яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі квартир та нежитлових приміщень будинку.

Договір є розірваним через два місяці з дати отримання Управителем повідомлення (заяви) про односторонню відмову від Договору.

59. Якщо протягом строку дії Договору Співвласники приймають рішення про зміну форми управління будинком, Договір достроково припиняється через два місяці з дати отримання Управителем повідомлення від Уповноваженої особи співвласників (Співвласників) про таке рішення. Цей строк може бути скорочено за згодою Сторін.

60. Припинення дії Договору не звільняє Сторони від виконання обов'язків, які на час такого припинення залишилися невиконаними, якщо інше не погоджено Сторонами.

61. У разі припинення дії Договору не пізніше дня, що настає за днем припинення дії Договору, передати новому управителю будинку чи особі, уповноваженій співвласниками або об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку:

- 1) всю наявну технічну документацію на будинок за актом приймання-передачі;
- 2) інформацію про виконані роботи з технічного обслуговування і ремонту конструктивних елементів будинку та інженерних систем за строк дії Договору;
- 3) інформацію про виникнення аварійних ситуацій і технічних несправностей у розрізі конструктивних елементів та інженерних систем за строк дії Договору;
- 4) дані бухгалтерського обліку доходів та витрат на утримання будинку за строк дії Договору;

5) інше майно, передане Управителю будинку за рішенням співвласників.

Розділ XIII. Заключні положення

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

63. Договір складено у двох примірниках, які мають однакову юридичну силу. Один примірник Договору зберігається в Управителя, другий – у департаменті інфраструктури міста Сумської міської ради.

64. Договір має додатки, що є невід'ємною його частиною:

додаток 1 «Вимоги до якості послуги з управління будинком»;

додаток 2 «Звіт про фактичне виконання послуги з управління по будинку»;

додаток 3 «Звіт про фактичне виконання робіт з поточного ремонту»;

додаток 4 «Список співвласників будинку і площа квартир та приміщень, що перебувають у їх власності»;

додаток 5 «Загальні відомості про будинок»;

додаток 6 «Акт приймання-передачі технічної документації на будинок»;

додаток 7 «Кошторис витрат на утримання будинку та прибудинкової території»;

додаток 8 «План робіт поточного ремонту будинку».

Розділ XIV. Реквізити Сторін та інші відомості

Співвласники :

Від імені Співвласників багатоквартирного будинку за адресою:

м. Суми, _____, будинок № _____

Договір укладає уповноважена особа виконавчого комітету Сумської міської ради Сумський міський голова Лисенко О.М.

м. Суми, м-н Незалежності, 2.

Сумський міський голова
Лисенко О.М.

Управитель:

Повне найменування: _____

Місцезнаходження _____

Код ЄДРПОУ _____

Електронна адреса _____ сайт _____

Тел. _____

Диспетчерська/аварійна служба _____

Бухгалтерія _____

Головний інженер _____

Керівник _____

Директор
