

ДОГОВІР № _____
відносин власників житлових і нежитлових приміщень та
Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку « _____ »

м. Львів

« _____ » _____ 2014 року

1. НАЙМЕНУВАННЯ СТОРІН.

1.1. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку « _____ », в особі голови правління _____, який діє на підставі Статуту та рішення Загальних зборів членів Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку « _____ », оформленого протоколом № _____ від « _____ » року (надалі – Об'єднання), з однієї сторони, та

_____ (надалі - Власник), з іншої сторони, які в подальшому разом іменуються - Сторони, на підставі

(назва документа про право власності)
уклали цей Договір про наступне:

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ.

2.1. Об'єднання безпосередньо або з дозволу власників, шляхом залучення на конкурсних засадах фізичних та/чи юридичних осіб забезпечує належну експлуатацію неподільного та загального майна житлового комплексу, якісне та своєчасне надання житлово-комунальних послуг, забезпечує відповідні умови користування неподільним та загальним майном власника(ків)

(прізвище, ім'я та по батькові власника)

2.2. Власник приміщення бере участь у витратах на виконання зазначених робіт.

2.3. _____ Характеристика _____ приміщення:

_____ (одноквартирний будинок, квартира, частина будинку чи квартири, нежитлове приміщення)

за _____ адресою:

2.4. У квартирі (нежитловому приміщенні) власника мешкає _____ осіб, право власності на квартиру (нежитлове приміщення) зареєстроване за гр. _____ як приватна власність на підставі

(правовстановлювальні документи)

2.5. Житлове приміщення _____

(ізольована квартира, кімната(и) у квартирі)

загальною площею _____ кв. м, що складається з: _____ кімнат

житловою площею _____ кв. м, у тому числі:

кімната _____ кв. м, кімната _____ кв. м,

кімната _____ кв. м, кімната _____ кв. м;

_____ кухні _____ площею _____ кв. м, _____ обладнаної

(загальної, окремої)

(перелічити обладнання, зазначивши його стан - технічно несправне, потребує ремонту, заміни)

_____ ванної кімнати _____ площею _____ кв. м, _____ обладнаної

_____;

(перелічити обладнання, вказавши його стан - технічно несправне, потребує ремонту, заміни)

санітарного вузла _____ площею _____ кв. м, _____ обладнаного

_____;

(перелічити обладнання, вказавши його стан - технічно несправне, потребує ремонту, заміни)

коридору площею _____ кв. м, антресолей площею _____ кв. м; вбудованої шафи площею _____ кв. м; балкону площею _____ кв. м.

2.6. Житлове приміщення обладнане / Вартість кожної послуги (за нормою чи показаннями лічильника)

_____ (водопроводом, гарячим водопостачанням, опаленням,

_____ каналізацією, сміттєпроводом, газопостачанням, електроенергією)

2.7. У житловому приміщенні є:

_____ (телефон, радіотрансляційна мережа, телевізійна мережа тощо)

2.8. Вартість щомісячного платежу за житлово-комунальні послуги встановлюється рішенням загальних зборів ОСББ « _____ »

2.9. _____ Нежитлове _____ приміщення

за адресою _____
загальною площею _____ кв. м, що складається з інших приміщень:
приміщення _____ кв. м, приміщення _____ кв. м,
приміщення _____ кв. м, приміщення _____ кв. м,

обладнаних

(перелічити обладнання, вказавши його технічний стан - технічно несправне,

потребує ремонту, заміни)

2.10. Нежитлове приміщення обладнане / Вартість кожної послуги:

(водопроводом, гарячим водопостачанням, опаленням, каналізацією, сміттєпроводом,

газопостачанням, електроенергією)

3. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОБ'ЄДНАННЯ

3.1. Об'єднання має право:

3.1.1. вимагати від власників приміщень дотримання Правил утримання житлових будинків і прибудинкових територій, затвердженими наказом Держжитлокомунгосп України від 17.05.2005 N 76 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та Положення про правила поведінки на території ОСББ «_____», затвердженого рішенням Загальних зборів членів Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «_____», (надалі по тексту – Правила), та своєчасного внесення ними плати за житлово-комунальні послуги;

3.1.2. ініціювати в судовому порядку відшкодування завданих власником, членами його сім'ї або іншими особами, які проживають разом з ним, збитків, якщо вони систематично псують чи руйнують приміщення, створюють неможливі умови для спільного проживання з ними інших мешканців чи іншим чином порушують вимоги Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями;

3.1.3. входити, за згодою власника, до займаного ним житлового чи нежитлового приміщення для огляду елементів житлового будинку та його обладнання і перевірки показань приладів обліку холодного і гарячого водопостачання, опалення та газу;

3.1.4. користуватись іншими правами наданими Об'єднанню чинним законодавством України.

3.2. Об'єднання зобов'язується:

3.2.1. здійснювати належну експлуатацію житлового комплексу та забезпечувати відповідні умови користування власним, неподільним та загальним майном власників. Проводити контроль за дотриманням власниками приміщень норм протипожежної безпеки та правил користування газовими і електроприладами;

3.2.2. надавати послуги з утримання будинку та прибудинкової території згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 1998 року N 939 «Про вдосконалення системи державного регулювання розміру квартирної плати та плати за утримання будинків і прибудинкових територій», якою затверджений повний склад витрат підприємств житлового господарства, пов'язаний з утриманням будинків і прибудинкових територій (при потребі - розшифрувати);

3.2.3. письмово доводити до відома власника приміщення встановлені тарифи на житлово-комунальні послуги та розміри щомісячних платежів за них;

3.2.4. забезпечувати надання своєчасних та якісних послуг з водо-, тепlopостачання та водовідведення;

3.2.5. інформувати Власника приміщення про терміни відключення подачі відповідних послуг у разі виконання планових ремонтних робіт;

3.2.6. не вчиняти дій, які можуть перешкоджати Власнику у використанні належних йому приміщень;

3.2.7. вимагати відшкодування збитків, завданих неподільному та загальному майну житлового комплексу Власником приміщення (житлового чи нежитлового) чи іншою особою, що займає чи використовує приміщення на законних підставах або з відома власника;

3.2.8. виконувати інші зобов'язання, передбачені чинним законодавством України.

4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ВЛАСНИКА

4.1. Власник приміщення має право:

4.1.1. з дотриманням норм чинного законодавства та Правил, вільно та безперешкодно користуватись належним йому Приміщенням у житловому будинку № ___ по вул. _____ у м. Львів;

4.1.2. користуватись системами комунікацій та інженерними мережами, якими забезпечений житловий будинок по вул. _____ у м. Львів;

4.1.3. з дотриманням норм чинного законодавства, за умови погодження з Об'єднанням в порядку передбаченому Правилами, проводити за власні кошти ремонт власного житлового чи нежитлового приміщення у житловому будинку № ___ по вул. _____ у м. Львів, із врахуванням положень договору найму (оренди) (для наймачів, орендарів приміщень у вказаних будинках);

4.1.4. своєчасне отримання житлово-комунальних послуг належної якості та згідно із чинним законодавством;

4.1.5. відшкодування винними особами збитків, завданих їх майну та/або приміщенням, шкоди, заподіяної їх життю чи здоров'ю внаслідок незадовільного утримання житлових чи нежитлових приміщень вказаного будинку іншими власниками, внаслідок проведення ремонтних, профілактичних, а також, робіт з реконструкції приміщень або ненадання чи надання не в повному обсязі послуг, відповідно до законодавства;

4.1.6. переобладнання і перепланування власних житлових та нежитлових приміщень будинку № ___ по вул. _____ у м. Львів за відповідними проектами, без обмеження прав та інтересів інших осіб, які проживають у будинку № ___ по вул. _____ у м. Львів та/або власників нежитлових або житлових приміщень у вказаному будинку, які не проживають чи не користуються ними, з дозволу ОСББ «_____» та органу місцевого самоврядування, що видається в установленому порядку;

4.1.8. вимагати від Об'єднання належного виконання покладених на нього даним Договором зобов'язань;

4.1.9. на здійснення перерахунку плати за послуги при порушенні якісних та кількісних показників житлово-комунальних послуг;

4.1.10. користуватись іншими правами наданими йому чинним законодавством України, як власнику приміщення.

4.2. Власник приміщення зобов'язується:

4.2.1. використовувати приміщення житлового будинку № _____ по вул. _____ у м. Львові за призначенням, забезпечувати збереження житлових і підсобних приміщень та технічного обладнання;

4.2.2. дотримуватися Правил, вчасно вживати заходів щодо усунення виявлених несправностей;

4.2.3. не допускати перевантаження електромереж;

4.2.4. не допускати самовільного перепланування житлових та нежитлових приміщень, руйнування конструкцій будинку, заміни та перестановки технічного обладнання в них;

4.2.5. укласти договори на надання житлово-комунальних послуг, підготовлені виконавцем послуг відповідно до типового договору;

4.2.6. забезпечувати цілісність plomb приладів обліку води, тепла та газу, не допускати самовільного втручання в роботу цих приладів;

4.2.7. подавати ОСББ «_____» покази лічильників газопостачання, теплопостачання, водовідведення та електропостачання не пізніше 28 (двадцять восьмого) числа поточного місяця;

4.2.8. надавати лічильники газопостачання, теплопостачання, водовідведення та електропостачання для огляду представникам ОСББ «_____» не рідше одного разу на півроку, на усну вимогу представника ОСББ «_____»;

4.2.9. оплачувати надані житлово-комунальні послуги у строки, встановлені договором та/або законом;

4.2.10. допускати у квартиру та в інші займані власником приміщення представників Об'єднання за наявності в них відповідних повноважень для огляду елементів житлового будинку та його обладнання, перевірки показань засобів обліку в денний час, а в разі аварій і в нічний час;

4.2.11. дотримуватись правил пожежної безпеки;

4.2.12. дотримуватись вимог нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг, пожежної і газової безпеки, санітарних норм і правил;

4.2.13. не допускати виконання робіт та інших дій, що викликають псування приміщень, приладів та обладнання будинку № _____ по вул. _____ у м. Львові, порушують умови проживання та користування приміщеннями;

4.2.14. дотримуватись правил утримання тварин у домашніх умовах;

4.2.15. не захаращувати сходові клітки, позаквартирні коридори, колясочні, ліфтові шахти, горища, підвали та інші допоміжні приміщення будинку № _____ по вул. _____ у м. Львові, підтримувати у них чистоту і порядок;

4.2.16. відшкодувати збитки, завдані з власної вини, житловому чи нежитловому приміщенню або майну інших власників ним, членами його сім'ї чи орендарями;

4.2.17. повідомляти Об'єднання про своє місцезнаходження або - своєї довіреної особи (адреса, телефон), якщо сам не проживає у квартирі, для можливості технічного огляду або проведення ремонту в разі потреби ліквідації аварії на внутрішньобудинкових мережах.

5. ВИЧЕРПНИЙ ПЕРЕЛІК ПОСЛУГ. ВАРТІСТЬ КОЖНОЇ ПОСЛУГИ ТА ЗАГАЛЬНА ВАРТІСТЬ ЩОМІСЯЧНОГО ПЛАТЕЖУ

5.1. Вартість кожної послуги встановлюється відповідно до чинного законодавства.

5.2. Розмір плати за надані послуги затверджується рішенням загальних зборів та є обов'язковим для оплати всіма власниками квартир/нежитлових приміщень.

6. ПОРЯДОК ОПЛАТИ ЗА ЖИТЛОВО – КОМУНАЛЬНІ ПОСЛУГИ

6.1. Вартість наданих житлово – комунальних послуг сплачується Власником в термін до 25 числа поточного місяця, на підставі виставленого Об'єднанням рахунку за житлово – комунальні послуги.

6.2. Об'єднання зобов'язане направити (надати) Власнику рахунок – квитанцію на оплату житлово – комунальних послуг не пізніше 15 числа поточного місяця. У випадку затримки направлення (надання) Власнику рахунок – квитанцію на оплату житлово – комунальних послуг, термін оплати Власником вартості наданих житлово-комунальних послуг, вказаних в п. 6.1. даного Договору, продовжується на відповідну кількість днів такої затримки.

6.3. Власник має право вносити плату за житлово – комунальні послуги наперед за будь-який термін у розмірі, що визначається ним на момент оплати.

7. ПОРЯДОК КОНТРОЛЮ ТА ЗВІТУ СТОРІН ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ УМОВ ДОГОВОРУ

7.1. Кожна з Сторін зобов'язана виконувати свої зобов'язання по Договору належним чином у добровільному порядку.

7.2. За порушення умов цього Договору Об'єднання, Власники приміщень, члени їх сімей несуть відповідальність у порядку передбаченому чинним законодавством України.

7.3. Порушенням Договору є його невиконання або неналежне виконання, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом цього Договору.

7.4. У разі порушення однією із Сторін умов Договору інша Сторона викликає представника цієї Сторони для складання та підписання акта-претензії, в якому зазначаються порушені пункти Договору.

Акт-претензії складається сторонами і скріплюється їхніми підписами. У разі неприбуття представника однієї із сторін у термін 3 днів або відмови його від підписання акт-претензії вважається дійсним, якщо його підписали не менш як три власники приміщень у даному будинку.

Акт-претензії надсилається стороною іншій стороні, яка у п'ятиденний термін приймає рішення про задоволення або про відмову в задоволенні претензій з обґрунтуванням її причин.

7.5. Об'єднання відшкодує Власнику приміщення матеріальні збитки, завдані невиконанням обов'язків, передбачених у пункті 3.2. цього Договору, в порядку, визначеному законодавством.

7.6. Власник приміщення відшкодує матеріальні збитки, завдані невиконанням обов'язків, передбачених пунктом 4.2. цього Договору, згідно із законодавством.

7.7. Об'єднання, Власники приміщень та члени їх сімей за порушення умов цього Договору несуть відповідальність в установленому законодавством порядку.

7.8. У випадку несвоєчасного виконання Власником умов п. 6.1. даного Договору (за відсутності обставин, наведених в п. 6.2. Даного Договору) до Власника застосовуються наступні штрафні санкції:

7.8.1. у випадку прострочення оплати за надані житлово - комунальні послуги понад 45 днів моменту виникнення такої заборгованості Власник сплачує пеню в розмірі подвійної облікової ставки НБУ від суми заборгованості за кожен день прострочення;

7.8.2. у випадку прострочення оплати за надані житлово - комунальні послуги понад 60 днів моменту виникнення такої заборгованості Власник сплачує штраф в розмірі 50 % від суми заборгованості.

7.9. За заявою Власника приміщення Сторони за даним Договором можуть погодити реструктуризацію заборгованості по оплаті наданих житлово-комунальних послуг, про що підписують угоду про реструктуризацію боргу. Реструктуризація заборгованості повинна бути погоджена та затверджена рішенням правління Об'єднання, яке є невід'ємною частиною такої угоди про реструктуризацію боргу, у випадку її підписання між Сторонами.

8. ПЕРЕЛІК ФОРС – МАЖОРНИХ ОБСТАВИН.

8.1. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання обов'язків за цим Договором, якщо це невиконання є наслідком обставин непереборної сили, що виникла після укладення цього Договору внаслідок обставин надзвичайного характеру, які сторони не могли передбачити або попередити.

8.2. При виникненні обставин, указаних у пункті 8.1., і неможливості виконання умов договору кожна сторона повинна в семиденний термін з дня виникнення цих обставин повідомити про них у письмовій формі іншу сторону. Повідомлення повинно містити дані про характер обставин, а також офіційні документи, що підтверджують наявність цих обставин і, по можливості, дають оцінку їх впливу на виконання стороною своїх обов'язків за цим Договором.

8.3. Якщо сторона не направила чи несвоєчасно направила повідомлення, передбачене у пункті 8.2., то вона зобов'язана відшкодувати іншій стороні завдані нею збитки.

8.4. У випадках виникнення обставин, передбачених у пункті 8.1., термін виконання стороною обов'язків за цим Договором переноситься відповідно до часу, протягом якого діють ці обставини і їх наслідки.

9. ВИРІШЕННЯ СУПЕРЕЧОК

9.1. Всі спори та розбіжності, що можуть виникнути при виконанні, зміні чи розірванні цього Договору або у зв'язку із ним, будуть по можливості вирішуватись шляхом переговорів між сторонами.

9.2. У випадку коли Сторони не досягнуть згоди шляхом переговорів, спір передається на розгляд суду у відповідності до чинного законодавства України.

10. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ, ПРОДОВЖЕННЯ ТА ПРИПИНЕННЯ ДІЇ ДОГОВОРУ

10.1. Укладення Договору між Власником окремого приміщення у житловому комплексі та Об'єднанням є обов'язковим і не залежить від членства в Об'єднанні, за винятком, коли власник і Об'єднання є однією й тією самою особою.

10.2. У разі відмови Власника приміщення укласти Договір або сплачувати обов'язкові платежі на утримання неподільного майна та відповідної частки загального майна Об'єднання має право звернутись до суду для стягнення нарахованих платежів у судовому порядку.

10.3. Цей Договір може бути розірвано за згодою Сторін або в судовому порядку.

10.4. Зміни та доповнення до Договору дійсні, якщо вони викладені в письмовій формі і підписані Сторонами або уповноваженими представниками Сторін.

10.5. Даний Договір набирає чинності з моменту його підписання Сторонами та діє до «01» вересня 2017 року.

10.6. Якщо за місяць до закінчення терміну дії Договору жодна із сторін не висловила наміру внести до нього зміни або доповнення, він продовжується на наступний рік.

10.7. Дія даного Договору припиняється достроково у наступних випадках:

10.7.1. загибелі Приміщення;

10.7.2. відчуженням Власником приміщення у встановленому чинним законодавством порядку;

10.7.3. в інших випадках, передбачених даним Договором чи чинним законодавством України.

11. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

11.1. Всі повідомлення, заяви, пропозиції, які стосуються умов цього Договору, діяльності Об'єднання та використання Власником належного йому Приміщення повинні бути викладені в письмовій формі і вважаються доведеними до відома відповідної Сторони, якщо вони вручені під розписку або відправлені цінним листом з описом вкладення з повідомленням про вручення чи телеграмою за адресою:

- Об'єднанню: _____

- Власнику: _____

11.2. Взаємовідносини сторін, не врегульовані цим Договором, регламентуються чинним законодавством України.

11.3. Цей Договір оформлено в двох примірниках, які мають однакову юридичну силу, один з яких зберігається в управителя, а другий - у власника приміщення.

11.4. Усі виправлення за текстом цього Договору мають юридичну силу лише при взаємному їх посвідченні Сторонами у кожному окремому випадку.

11.5. Усі додатки до даного Договору є його невід'ємною частиною.

11.6. Додатки:

11.6.1. Додаток № 1. Положення про правила поведінки на території ОСББ «_____».

12. АДРЕСИ, БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ І ПІДПИСИ СТОРІН.

«ОБ'ЄДНАННЯ»

«ВЛАСНИК»

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

«_____»

Місцезнаходження:

Зареєстрований за адресою:
79010, м. Львів, вул.

м. Львів, вул. _____
Банківські реквізити:

/ _____ /

ідентифікаційний номер _____, паспорт серії _____, виданий _____

« _____ » _____ року;

З Положенням про правила поведінки на території ОСББ « _____ / _____ / _____ » ознайомлений.

Власник приміщення: _____ / _____ /