

«ЗАТВЕРДЖЕНО»
Рішенням Загальних зборів членів
Об'єднання співвласників
багатоквартирного будинку «_____»

ПОЛОЖЕННЯ
про правила поведінки на території ОСББ «_____»

Дане Положення визначає порядок користування житловими та нежитловими приміщеннями житлового будинку, що знаходяться за адресою м. Львів, вул. _____

Дане Положення є обов'язковими до виконання для всіх мешканців будинку № __ по вул. _____ у м. Львові (власників, співвласників, наймачів, тощо), а також, для осіб, які не мешкають у вказаному будинку, але є власниками житлових чи нежитлових приміщень вказаного будинку, а також, для осіб, які на відповідних правових підставах перебувають у приміщеннях вказаного будинку з метою проведення ремонтних, профілактичних робіт та робіт з реконструкції приміщень, тощо.

1. ПОРЯДОК КОРИСТУВАННЯ ПРИМІЩЕННЯМИ

1.1. Користування житловими та нежитловими приміщеннями будинку № __ по вул. _____ у м. Львові здійснюється на підставі належно оформлених права власності або права користування на вказані приміщення.

1.2. Використовувати житлові та нежитлові приміщення будинку № __ по вул. _____ у м. Львові для провадження підприємницької діяльності промислового та виробничого характеру заборонено.

2. ПРАВА ВЛАСНИКІВ ТА НАЙМАЧІВ (ОРЕНДАРІВ) ПРИМІЩЕНЬ

2.1. Власники, наймачі (орендарі) житлових та нежитлових приміщень будинку № __ по вул. _____ у м. Львові мають право на:

- своєчасне отримання житлово-комунальних послуг належної якості згідно із чинним законодавством;
- 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;
- переобладнання і перепланування житлових та нежитлових приміщень вказаного будинку за відповідними проектами, без обмеження прав та інтересів інших осіб, які проживають у будинку № __ по вул. _____ у м. Львові та/або власниками нежитлових або житлових приміщень у вказаному будинку, однак, не проживають чи не користуються ними, з дозволу ОСББ «_____» та органу місцевого самоврядування, що видається в установленому порядку.

2.2. Власник житлового приміщення у будинку № __ по вул. _____ у м. Львові має право за погодженням з членами сім'ї здавати в найм (в оренду) квартиру або кімнату квартири у вказаному будинку та укладати інші договори відповідно до законодавства. Користування наймачем (орендарем) квартири, житлового приміщення здійснюється згідно з договором найму (оренди) з обов'язковим дотриманням даного Положення.

2.3. Власник нежитлового приміщення у будинку № __ по вул. _____ у м. Львові має право здавати в найм (в оренду) дане нежитлове приміщення та укладати інші договори відповідно до законодавства. Користування наймачем (орендарем) нежитлового приміщення здійснюється згідно з договором найму (оренди) з обов'язковим дотриманням даного Положення.

2.4. Мешканці квартири у будинку № __ по вул. _____ у м. Львові, в яких проживає два і більше співвласники, наймачі (орендарі):

- 2.4.1. мають рівні права на користування підсобними приміщеннями і обладнанням;
- 2.4.2. встановлюють за узгодженням між собою порядок використання підсобних приміщень, а також черговість їх прибирання;
- 2.4.3. сплачують передбачені даним Положенням платежі у розмірі, пропорційно частки приміщення, співвласниками якого вони є, або яке перебуває у наймі (в оренді), а у випадку не визначення частки - порівно.

3. ОБОВ'ЯЗКИ ВЛАСНИКІВ ТА НАЙМАЧІВ (ОРЕНДАРІВ) ПРИМІЩЕНЬ

3.1. Власник та наймач (орендар) житлового чи нежитлового приміщення у будинку № __ по вул. _____ у м. Львові зобов'язаний:

- 3.1.1. укласти із ОСББ «_____» Договір відносин власників житлових і нежитлових приміщень та ОСББ «_____»;
- 3.1.2. укласти договори на надання житлово-комунальних послуг, підготовлені виконавцем послуг відповідно до типового договору;
- 3.1.3. подавати ОСББ «_____» покази лічильників водопостачання не пізніше 28 (двадцять восьмого) числа поточного місяця;
- 3.1.4. надавати лічильники лічильників водопостачання для огляду представникам ОСББ «_____» не рідше одного разу на півроку, на усну вимогу представника ОСББ «_____» ;
- 3.1.5. оплачувати надані житлово-комунальні послуги у строки, встановлені договором та/або законом;
- 3.1.6. дотримуватися вимог нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг, пожежної і газової безпеки, санітарних норм і правил;
- 3.1.7. проводити за власні кошти ремонт житлового чи нежитлового приміщення у будинку № __ по вул. _____ у м. Львові із врахуванням положень договору найму (оренди) (для наймачів, орендарів приміщень у вказаних будинках);
- 3.1.8. використовувати приміщення житлового будинку № __ по вул. _____ у м. Львові за призначенням, забезпечувати збереження житлових і підсобних приміщень та технічного обладнання;
- 3.1.9. 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;
- 3.1.10. дотримуватися правил утримання тварин у домашніх умовах;
- 3.1.11. утримувати тварин у приміщеннях будинків, де проживають співвласники або наймачі (орендарі), за погодженням ними;
- 3.1.12. не захарачувати 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;
- 3.2. Власникам та наймачам (орендарям) житлового чи нежитлового приміщення у будинку № __ по вул. _____ у м. Львові заборонено:
 - 3.2.1. зберігати вибухонебезпечні чи екологічно шкідливі речовини і предмети;

3.2.2. голосно співати і кричати, користуватися, з перевищенням допустимого рівня шуму, звуковідтворювальною апаратурою та іншими джерелами побутового шуму з двадцять третьої до восьмої години;

3.2.3. вигулювати собак на прибудинковій території, а також забруднювати її фекаліями від тварин.

3.3. У випадку отримання ОСББ «_____» обґрунтованих скарг щодо порушення власником або наймачем (орендарем) приміщення в будинку № __ по вул. _____ у м. Львові п. 3.2. даного Положення, від мешканців 2 (двох) або більше квартир цього ж будинку, власник, наймач (орендар) квартири, який вчинив таке порушення зобов'язаний протягом 5 календарних днів сплатити на користь ОСББ «_____» штраф:

3.3.1. в розмірі 200 грн. за отримання ОСББ «_____» обґрунтованих скарг від мешканців 2 (двох) або більше квартир будинку № __ по вул. _____ у м. Львові;

3.3.2. в розмірі 500 грн. за отримання ОСББ «_____» повторних, обґрунтованих скарг від мешканців 2 (двох) або більше квартир будинку № __ по вул. _____ у м. Львові, протягом 3 місяців з дня отримання першої скарги;

3.3.3. в розмірі 2000 грн., за отримання ОСББ «_____» третьої обґрунтованої скарги (скарги), від мешканців 2 (двох) або більше квартир будинку № __ по вул. _____ у м. Львові, протягом 3 місяців з дня отримання повторної скарги.

4. ПРОВЕДЕННЯ РЕМОНТНИХ РОБІТ

4.1. Ремонт житлового чи нежитлового приміщення у будинку № __ по вул. _____ у м. Львові, зумовлений проведенням ремонту житлового будинку, встановленням додаткового обладнання або з інших підстав, не залежних від власника, наймача (орендаря) приміщення у будинку, здійснюється власником будинку.

4.2. У житлових та нежитлових приміщеннях житлового будинку № __ по вул. _____ у м. Львові заборонено проводити ремонтні роботи, що супроводжуються шумом:

4.2.1. у робочі дні - з дев'ятнадцятої до восьмої години;

4.2.2. у святкові та неробочі дні з дев'ятнадцятої до десятої години.

4.3. Рівень шуму, що виникає під час проведення ремонтних та будівельних робіт, не повинен перевищувати санітарних норм.

4.4. У випадку отримання ОСББ «_____» обґрунтованих скарг щодо порушення правил проведення ремонтних робіт із перевищенням рівня шуму, передбаченого п. 4.2, 4.3. даного Положення, від мешканців 2 (двох) або більше квартир цього ж будинку власник, наймач (орендар) квартири, у якій проводяться ремонтні роботи зобов'язаний протягом 5 календарних днів сплатити на користь ОСББ «_____» штраф:

4.4.1. в розмірі 200 грн. за отримання ОСББ «_____» обґрунтованих скарг від мешканців 2 (двох) або більше квартир будинку № __ по вул. _____ у м. Львові;

4.4.2. в розмірі 500 грн. за отримання ОСББ «_____» повторних, обґрунтованих скарг від мешканців 2 (двох) або більше квартир будинку № __ по вул. _____ у м. Львові, протягом 3 місяців з дня отримання першої скарги;

4.4.3. в розмірі 2000 грн., за отримання ОСББ «_____» третьої обґрунтованої скарги (скарги), від мешканців 2 (двох) або більше квартир будинку № __ по вул. _____ у м. Львові, протягом 3 місяців з дня отримання повторної скарги.

4.5. Власник, наймач (орендар) приміщення, в якому передбачається проведення ремонтних робіт, зобов'язаний:

4.5.1. шляхом звернення з заявою в письмовій формі повідомити ОСББ «_____» про проведення ремонтних робіт із зазначенням початку їх проведення та прогнозованої тривалості ремонтних робіт;

4.5.2. отримати від ОСББ «_____» письмову згоду на проведення ремонтних робіт чи робіт з реконструкції приміщення, у відповідності до інформації, вказаній у заяві про проведення ремонтних робіт. ОСББ «_____» зобов'язане надати відповідь щодо отримання письмової згоди на проведення ремонтних робіт чи робіт з реконструкції приміщення протягом 2 робочих днів з моменту такого звернення власника та/або наймача (орендаря) приміщення;

4.5.3. отримати від ОСББ «_____» ключ на користування вантажним ліфтом та ключ від домофону для вільного доступу у під'їзд третіх осіб, що здійснюють ремонтні роботи та роботи по реконструкції приміщення, тощо. У випадку втрати ключа на користування вантажним ліфтом та/або ключа від домофону власник або наймач (орендар) приміщення, який отримав такі ключі, зобов'язується відшкодувати ОСББ «_____» його вартість протягом 5 календарних днів з дня закінчення проведення ремонтних робіт чи робіт з реконструкції приміщення.

4.6. За згодою Правління ОСББ «_____» та згодою мешканців усіх прилеглих квартир та/або власників чи орендарів нежитлових приміщень у будинку № № __ по вул. _____ у м. Львові, ремонтні та будівельні роботи можуть проводитися також у інший, наперед визначений час.

4.7. Власник житлового та/або нежитлового приміщення, у якому провадяться ремонтні роботи несе відповідальність за дотримання санітарних, протипожежних, будівельних норм, а також, за порушення вимог даного Положення третіми особами, які здійснюють ремонтні роботи у приміщенні. У випадку порушення третіми особами, які здійснюють ремонтні роботи у житловому чи нежитловому приміщенні будинку № __ по вул. _____ у м. Львові даного Положення, власник або орендар вказаних приміщень, за замовленням якого проводяться ремонтні роботи, сплачує штраф у розмірі 1000 (одна тисяча) грн. та відшкодовує всі завдані таким порушенням даного Положення збитки, за кожен випадок.

4.8. Власник або орендар приміщення у будинку № № __ по вул. _____ у м. Львові зобов'язаний забезпечувати винесення за межі будинку або вивіз за межі прибудинкової території побутового сміття та пакувальних матеріалів, які були винесені з нежитлового або житлового приміщення під час проведення ремонтних робіт у вказаних приміщеннях.

4.9. Якщо забруднення приміщень загального користування (сходових кліток, коридорів загального користування) побутовим сміттям та пакувальними матеріалами не буде усунено до дев'ятнадцятої години п'ятниці поточного тижня проведення ремонтних робіт, про що будуть свідчити обґрунтовані скарги від мешканців двох або більше квартир у цьому ж будинку, таке забруднення буде усунуте за рахунок ОСББ «_____». При цьому, особа, за замовленням якої проводяться ремонтні роботи у приміщенні будинку № № __ по вул. _____ у м. Львові, зобов'язана відшкодувати вартість послуг із вивезення (виносу) сміття та прибирання забрудненої частини приміщень та сплатити штраф у розмірі 1500 (одна тисяча п'ятсот) грн.

5. КОРИСТУВАННЯ ЕЛЕКТРОЕНЕРГІЄЮ

5.1. Власники та наймачі (орендарі) нежитлових та житлових приміщень у житловому будинку № № __ по вул. _____ у м. Львові зобов'язані дотримуватись правил користування електричною енергією, не допускати перевантаження електромережі.

5.2. Встановлення додаткових електрообігрівальних приладів можливе лише за дотриманням норм навантаження на електромережу. У випадку перевантаження електромережі, внаслідок встановлення додаткових електрообігрівальних приладів, власник або наймач (орендар) відповідного приміщення у житловому будинку № № __ по вул. _____ у м. Львові сплачує штраф у розмірі 3000 (три тисячі) грн. та відшкодовує завдані цим збитки.

5.3. ОСББ «_____» зберігає за собою право звернення у відповідні організації для відключення приміщення від електроенергії, у випадку порушення власником та/або наймачем (орендарем) приміщення відповідних правил користування електроенергією, а також, у випадку існування заборгованості по оплаті житлово-комунальних послуг за період 60 (шістдесят) та більше днів.

5.4. У випадку відключення нежитлового або житлового приміщення у житловому будинку № __ по вул. _____ у м. Львові від електроенергії, що пов'язане із відсутністю оплати житлово-комунальних послуг та/або порушенням правил користування електроенергією, плата за повторне підключення до електроенергії становить 300 (триста) грн.

5.5. У випадку порушення п. 5.4. даного Положення та здійснення самовільного підключення до електроенергії приміщення у житловому будинку № __ по вул. _____ у м. Львові, що відбулося після відключення приміщення від електропостачання у зв'язку із відсутністю оплати за житлово-комунальні послуги та/або порушення правил користування електроенергією, власник та/або наймач (орендар) приміщення

зобов'язаний сплатити додатково штраф на користь ОСББ «_____» у сумі 3000,00 (три тисячі) грн. На підтвердження самовільного підключення до електроенергії складається акт, який підписується не менш як 2-ма членами Правління ОСББ «_____» та не менш як 2-ма мешканцями будинку № __ по вул. _____ у м. Львові

6. КОРИСТУВАННЯ ВОДОВІДВЕДЕННЯМ

6.1. Власники та наймачі (орендарі) нежитлових та житлових приміщень у будинку № № __ по вул. _____ у м. Львові зобов'язані дотримуватись правил користування водопостачання і водовідведенням.

6.2. ОСББ «_____» зберігає за собою право звернення у відповідні організації для відключення приміщенні від водовідведення, у випадку порушення власником та/або наймачем (орендарем) приміщення, відповідних правил користування водовідведенням, а також, у випадку існування заборгованості по оплаті житлово-комунальних послуг за період 60 та більше днів.

6.3. У випадку відключення нежитлового або житлового приміщення у житловому № __ по вул. _____ у м. Львові від водовідведення, що пов'язане із відсутністю оплати житлово-комунальних послуг та/або порушенням правил користування водовідведенням, плата за повторне підключення до водовідведення становить 300 грн. Крім цього, власник або наймач (орендар) приміщення, у якому було проведено відключення від водовідведення, зобов'язаний відшкодувати ОСББ «_____» збитки та будь-які додаткові витрати, які були понесені ОСББ «_____» у зв'язку із відключенням приміщення від водопостачання.

6.4. У випадку порушення п. 6.2. даного Положення та здійснення самовільного підключення до водовідведення у приміщенні житлового будинку № __ по вул. _____ у м. Львові, що відбулось після відключення приміщення від водовідведення, у зв'язку із відсутністю оплати за житлово-комунальні послуги та/або порушення правил користування водовідведення, власник та та/або наймач (орендар) приміщення зобов'язаний сплатити на користь ОСББ «_____» додатково штраф у сумі 3000 грн. На підтвердження самовільного підключення до водовідведення складається акт, який підписується не менш як 2-ма членами Правління ОСББ «_____» та не менш як 2-ма мешканцями будинку № __ по вул. _____ у м. Львові.

7. КОРИСТУВАННЯ ЛІФТАМИ

7.1. Власники та наймачі (орендарі) нежитлових та житлових приміщень у будинку № № __ по вул. _____ у м. Львові зобов'язані дотримуватись правил користування ліфтами у будинках.

7.2. У випадку порушення правил користування ліфтами у будинку № __ по вул. _____ у м. Львові, власник або наймач (орендар) житлового чи нежитлового приміщення, або особа/особи які проживають разом з ним, що вчинив таке порушення, відшкодовує завдані таким порушенням збитки, вартість відновлювального ремонту, та сплачує на користь ОСББ «_____» штраф в розмірі 1000 грн., в тому числі, і у випадку, якщо таке порушення було вчинене третіми особами, які здійснюють ремонтні та роботи з реконструкції приміщень (майстрами, решітниками) за замовленням власника, наймача (орендаря) приміщення.

8. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

8.1. Власники, наймачі (орендарі) житлових та нежитлових приміщень у будинку № __ по вул. _____ у м. Львові несуть відповідальність, встановлену даним Положенням, а також, відповідальність, згідно із чинним законодавством України.

8.2. Балансоутримувач будинку № __ по вул. _____ у м. Львові або уповноважена ним особа, несе відповідальність перед власником, наймачем (орендарем) житлового та нежитлового приміщення у вказаному будинку в разі:

8.2.1. ненадання або надання не в повному обсязі послуг, що призвело до збитків, завданих його майну та/або приміщенню, шкоди, заподіяної його життю чи здоров'ю, - шляхом відшкодування збитків;

8.2.2. зниження якісних показників послуг, порушення встановлених договором строків усунення несправностей або перевищення допустимих перерв у наданні послуг - шляхом зменшення розміру плати та виплати споживачеві компенсації в розмірі, встановленому законодавством.

8.3. Зниження якісних показників послуг, порушення встановлених договором строків усунення несправностей або перевищення допустимих перерв у наданні послуг, а також, ненадання або надання не в повному обсязі послуг, за які згідно з п. 8.2. даних Правил несе відповідальність Балансоутримувач № __ по вул. _____ у м. Львові або уповноважена ним особа, повинно бути посвідчено заявою двох або більше жителів будинку № № __ по вул. _____ у м. Львові.

9. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

9.1. Спори, що виникають під час користування житловими та нежитловими приміщеннями житлового будинку № __ по вул. _____ у м. Львові вирішуються шляхом проведення переговорів між сторонами спору або у судовому порядку.

10. ПОРЯДОК ВНЕСЕННЯ ЗМІН ТА ДОПОВНЕНЬ

10.1. Зміни та доповнення до цього Положення вносяться на підставі рішення Правління об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «_____», шляхом викладення даного Положення в новій редакції та/або оформлення додатків до даного Положення, які є його невід'ємною частиною.

Голова Правління ОСББ «_____» _____