

Договір
Про управління будинком, надання послуг з утримання будинку,
споруд та прибудинкової території, надання комунальних послуг

м. Київ

«__» _____ 2011р.

Товариство з обмеженою відповідальністю "Рада 2" (далі – Підприємство), в особі Генерального директора Кузьменка В.М., який діє на підставі Статуту, з однієї сторони та _____, (далі – Споживач), якому належить на підставі _____, в будинку 12 по вул. Срібнокільській, в м. Києві, квартира №____, заг. площею _____ м2, жил. площею _____ м2, зареєстрована як приватна власність у Київському міському бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна за реєстром №____, від «__» _____ 2010 року, з другої сторони, уклали цей Договір про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. Предметом договору є забезпечення Підприємством надання комунальних послуг та послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій (прибирання внутрішньо-будинкових приміщень та прибудинкової території, санітарно-технічне обслуговування, внутрішньо будинкових мереж, утримання ліфтів, освітлення місць загального користування, вивезення побутових відходів тощо) за адресою: м. Київ, вул. Срібнокільська, 12, квартира № ____ а Споживачем своєчасної оплати цих послуг за встановленим тарифом у строки та на умовах, передбачених цим Договором.

У квартирі мешкає _____ осіб.

2 ОПЛАТА СПОЖИТИХ ПОСЛУГ

2.1. Розрахунковим періодом є календарний місяць.

2.1.1. Тарифи з оплати за утримання житла (квартирної плати) та комунальних послуг, наведені в Розрахунку, який є невід'ємною частиною цього Договору (Додаток № 1).

2.1.2. Рішенням відповідних органів влади, які обов'язкові для виконання Підприємством та Споживачем і не потребують їх додаткового погодження, можуть встановлюватись нові тарифи плати за утримання житла (квартирної плати) та плати за житлово-комунальні послуги. Платежі за Договором вносяться не пізніше 20 числа місяця, що настає за розрахунковим.

2.1.3. Послуги оплачуються в безготівковій формі через банківські установи шляхом перерахування грошових коштів на поточний рахунок Підприємства.

2.1.4. За несвоєчасне внесення на рахунок Підприємства плати, передбаченої цим Договором, Споживач (-и) сплачує пеню згідно умов чинного законодавства.

2.1.5. Споживач здійснює оплату послуг з центрального опалення протягом календарного року згідно тарифів встановлених Київською Міською Державною адміністрацією з розрахунку за 1 кв.м. опалювальної площі квартири.

Нарахування та оплата послуг з центрального опалення проводиться з моменту указаному в п. 8.1.9. Договору.

3. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

3.1. Підприємство має право:

3.1.1. Вимагати від Споживача та проживаючих з ним осіб дотримання вимог «Правил утримання житлових будинків та прибудинкових територій», санітарно-гігієнічних і протипожежних правил та інших нормативних вимог чинного законодавства і своєчасного внесення ним плати за житлово-комунальні та інші послуги.

3.1.2. Вимагати від Споживача дотримання вимог ЗУ «Про пожежну безпеку» та правил пожежної безпеки України.

3.1.3. Стягувати у встановленому законодавством порядку усі збитки, спричинені пошкодженням елементів конструкцій та комунікацій квартири і будинку, які сталися з вини Споживача або проживаючих з ним осіб.

3.1.4. Стягувати у встановленому законодавством порядку прострочену заборгованість по сплаті житлово-комунальних та інших наданих послуг.

3.1.5. Направляти повноважних представників для огляду і перевірки конструктивних елементів і обладнання квартири та житлового будинку (не рідше 1 разу на рік), зняття показників приладів обліку (1 раз в квартал, згідно графіку затвердженого Підприємством).

3.1.6. Здійснювати пломбування приладів обліку, складати акти в разі порушення Споживачем пломб приладів обліку та застосувати до порушника санкції згідно чинного законодавства та діючих тарифів.

3.1.7. Підприємство має право на внесення, за погодженням з Споживачем, у договір змін, що впливають на розмір плати за послуги.

3.1.8. Доступу в приміщення Споживача у тому числі несанкціонованого, для ліквідації

Підприємство



Споживач _____

аварії відповідно до встановленого законом порядку, усунення неполадок санітарно-технічного та інженерного обладнання, його встановлення і заміни, проведення технічного і профілактичного огляду;

3.1.9. Нараховувати та стягувати у разі несвоєчасного внесення Споживачем (-ами) плати за надані послуги пеню у розмірі, встановленому законодавством і Договором; стягувати в установленому порядку збитки, заподіяні Споживачем (-ами), або осіб, які з ним (-ми) проживають;

3.1.10. Вимагати від Споживача (-ів) своєчасного проведення робіт по усуненню виявлених несправностей, що виникли з вини Споживача (-ів), або відшкодування вартості цих робіт;

3.1.11. Обмежити або припинити надання послуг Споживачу (-ам) в разі несплати ним вартості послуг за три місяці, або порушення (-и) інших умов цього Договору, .

3.2. Споживач має право:

- 3.2.1. При необхідності, вимагати від Підприємства позапланового огляду квартири для обстеження стану конструкцій, комунікацій і обладнання квартири та житлового будинку з метою виявлення та усунення несправностей і пошкоджень;
- 3.2.2. Стягнути з винних вартість поновлювального ремонту квартири, якщо необхідність його проведення спричинена аварією або несправністю конструкцій та комунікацій будинку, які виникли з вини третіх осіб;
- 3.2.3. Отримувати вчасно та відповідної якості послуги згідно з законодавством та умовами Договору;
- 3.2.4. На зменшення розміру плати в разі надання послуг не в повному обсязі, відхилення їх кількісних або якісних показників від затверджених норм споживання;
- 3.2.5. На усунення Підприємством виявлених недоліків у наданні послуг протягом строку, встановленого чинним законодавством;
- 3.2.6. На ознайомлення з нормативно-правовими актами у сфері житлово-комунальних послуг;
- 3.2.7. На внесення за погодженням з Підприємством у договір змін, що впливають на розмір плати за послуги;
- 3.2.8. Зменшення розміру плати за перевищення строків проведення ремонтно-профілактичних робіт та отримання компенсації за перевищення встановлених строків проведення аварійно-відновних робіт у розмірі, встановленому законодавством;
- 3.2.9. Вимагати від Підприємства ліквідації аварій технічного обладнання, а також усунення наслідків аварій, що виникли з вини Підприємства;
- 3.2.10. На установлення квартирних засобів обліку води та взяття їх на абонентський облік.

3.3. Підприємство зобов'язується :

- 3.3.1. Забезпечити виконання комплексу робіт по утриманню будинку, прибудинкової території та створення необхідних умов мешкання в будинку, в тому числі Споживачу та проживаючих з ним особам, згідно з вимогами Закону України «Про житлово-комунальні послуги», «Правилами утримання житлових будинків та прибудинкових територій».
- 3.3.2. Забезпечити надання Співвласнику житлово-комунальних та інших послуг згідно діючим розцінкам і тарифам та ведення особистого рахунку Споживача.
- 3.3.3. Забезпечити доведення до відома Споживача змін витрат на утримання будинку та прибудинкової території і тарифів на послуги шляхом інформаційних об'яв.
- 3.3.4. Забезпечити своєчасне проведення підготовки будинків і технічного обладнання до експлуатації в осінньо-зимовий період.
- 3.3.5. Здійснювати обстеження частин будинку та складання необхідних Актів в разі виявлення їх незадовільного стану.
- 3.3.6. Утримувати в належному технічному стані внутрішньо-будинкові мережі, здійснювати технічне обслуговування та ремонт внутрішньо-будинкових мереж, вживати заходів щодо ліквідації аварійних ситуацій, усунення порушень якості послуг у терміни, встановлені договором та/або законодавством.
- 3.3.7. У випадку виникнення необхідності в ремонті будинку внаслідок аварій з вини Підприємства, Підприємство ліквідує негативні наслідки таких аварій своїми силами та за свій коштів.
- 3.3.8. Проводити паспортне обслуговування, видачу необхідних довідок (про місце проживання, наявність заборгованості тощо) Споживачу (-ам) та особам, які з ним (-и) проживають та зареєстровані у встановленому порядку;
- 3.3.9. Розглядати у визначений законодавством строк претензії та скарги споживача і проводити відповідний перерахунок розміру плати за послуги в разі їх ненадання або надання не в повному обсязі.
- 3.3.10. Ознайомлювати Споживача з нормативно-правовими документами у сфері житлово-комунальних послуг.
- 3.3.11. Укладати з виробниками та постачальниками житлово-комунальних послуг договори про виконання робіт, постачання житлово-комунальних послуг та надання послуг по технічному обслуговуванню мереж будинку;
- 3.3.12. Здійснювати контроль за технічним станом інженерного обладнання будинку;
- 3.3.13. Сплачувати Споживачу (-ам) компенсацію за перевищення встановлених строків проведення аварійно-відновних робіт відповідно до методики, затвердженої центральним органом виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства;

Підприємство



Споживач

3.3.14. Відшкодовувати Споживачу (-ам) збитки, заподіяні його (їх) майну з вини Підприємства;

3.3.15. Забезпечити надання послуг з утримання служби консьєржів та цілодобовий контрольно-пропускний режим до під'їзду багатоповерхового, житлового будинку.

3.4. Споживач зобов'язується:

3.4.1. Використовувати житло за призначенням.

3.4.2. Дотримуватись вимог «Правил утримання житлових будинків та при будинкових територій та інших нормативних вимог чинного законодавства.

3.4.3. Своєчасно інформувати Підприємство про виявлені пошкодження елементів квартири або будинку.

3.4.4. До 20-го числа місяця, що настає за розрахунковим вносити плату на рахунок Підприємства пропорційно його частині власності в будинку і в розмірах, визначених чинним законодавством, за надані послуги, а саме: диспетчеризацію і технічне обслуговування ліфтів, вивіз побутових відходів, обслуговування будинкових вузлів обліку, їх стандартизацію і метрологію, обслуговування водостоків, люків, димовентильційних каналів, протипожежної автоматики, внутрішніх та зовнішніх тепло- та електропроводів будинку, дезинфекцію, дератизацію, послуги аварійної служби, підготовку будинку до експлуатації у зимовий період, електроенергію на роботу ліфтів, на освітлення сходових кліток, опалення місць загального користування, воду на миття та полив прибудинкової території, матеріальні витрати по утриманню будинку, витрати на утримання адміністративного приміщення, апарату управління та персоналу Підприємства, санітарне обслуговування прибудинкової території та допоміжних приміщень будинку, технічне обслуговування, комунальні та інші платежі, передбачені чинним законодавством України.

3.4.5. Забезпечувати доступ представників Підприємства, за наявності в них відповідного посвідчення, для проведення огляду квартирних засобів обліку води і теплової енергії, конструктивних елементів і обладнання квартири та житлового будинку і усунення виявлених несправностей, до інженерних мереж, арматури, розподільних систем:

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

3.4.6. Дотримуватись правил пожежної безпеки та електробезпеки, за свій кошт придбати вогнегасник та мати його в приміщенні в робочому стані. Не пошкоджувати елементи систем протипожежного захисту та входні двері.

3.4.7. Забезпечувати цілісність пломб приладів обліку і не допускати самовільного втручання в роботу цих приладів. На випадок ремонту або заміни квартирних приладів обліку, порушення пломб, повідомити Підприємство та сплачувати за комунальні послуги по діючих розцінках і тарифах.

3.4.8. Виконувати Держпівірки квартирних приладів обліку через 3-ри роки, за свої кошти;

3.4.9. Сплачувати вартість робіт по ліквідації аварій та відновленню пошкоджених конструкцій, комунікацій квартири і будинку, що сталися з вини Споживача або проживаючих з ним осіб в сумі фактичних збитків і витрат Підприємства.

3.4.10. Виключити

3.4.11. Під час перепланування приміщень квартири керуватися Житловим кодексом УРСР, Рішенням Київської міської Ради №11/2587 від 27 січня 2005 року про «Правила забудови міста Києва», не допускати порушення законних прав та інтересів інших учасників відносин у сфері житлово-комунальних послуг.

3.4.12. Своєчасно та за свій рахунок усувати аварії, несправності конструктивних елементів та технічного обладнання будинку та квартири, що виникли з його вини. В разі, якщо такі аварії та несправності усунути Підприємством, компенсувати Підприємству понесені збитки;

3.4.13. Дотримуватися вимог житлового та містобудівного законодавства щодо здійснення ремонту чи реконструкції приміщень квартири та технічного обладнання, не допускати порушення законних прав та інтересів інших учасників відносин у сфері житлово-комунальних послуг;

3.4.14. Своєчасно проводити підготовку квартири та технічного обладнання до експлуатації в осінньо-зимовий період та в разі необхідності інформувати Підприємство про вжиті заходи;

3.4.15. Після втрати права на пільги повідомити про це Підприємство у десятиденний строк.

3.4.16. В випадку відчуження квартири повідомити про це Підприємство для забезпечення укладання з наступним Споживачем (Власником квартири) Договору Про управління будинком, надання послуг з утримання будинку, споруд та прибудинкової території надання комунальних та додаткових послуг.

3.4.17. За власний рахунок проводити ремонт та зміну санітарно технічних приладів, пристроїв та обладнання, що вийшли з ладу.

3.4.18. Щомісяця до 20 числа сплачувати на рахунок Підприємства плату за послуги з утримання служби консьєржів з червня 2009 року 43 грн., а з листопада 2009 року, у розмірі 61,40 грн.

4. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

4.1. Підприємство, несе відповідальність за :

- заподіяння збитків майну та/або приміщенню Споживача (-ів), шкоди його (їх) життю чи

Підприємство



Споживач

здоров'ю - шляхом відшкодування завданих збитків;

- зниження кількісних і якісних показників послуг або перевищення строків проведення ремонтно-профілактичних робіт, в разі документального підтвердження – шляхом зменшення розміру плати. Якість надання послуг визначається відповідно до затвердженої органом місцевого самоврядування структури та періодичності проведення робіт;

- порушення зобов'язань, встановлених Договором і законодавством.

4.2. Споживач несе відповідальність за:

- недотримання вимог нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг;

- несвоєчасне внесення платежів за послуги - шляхом сплати пені згідно умов встановлених цим Договором;

- порушення зобов'язань, встановлених договором і законодавством;

- заподіяння збитків Підприємству та/або третім особам - шляхом відшкодування завданих збитків;

- втручання в роботу засобів обліку водопостачання у вигляді сплати штрафу на користь Підприємства у розмірі 100 (сто) неоподаткованих мінімумів доходів громадян.

5. ПОРЯДОК РОЗВ'ЯЗАННЯ СПОРІВ

5.1. В разі звернення Споживача (-ів) до Підприємства з питанням про порушення умов Договору Підприємством, Споживачем (-ами) та представником Підприємства складається акт-претензія із зазначенням у ньому строків, виду можливого порушення, кількісних і якісних показників послуг тощо.

Представник Підприємства повинен з'явитися на письмовий виклик Споживача (-ів) для участі в складанні акта-претензії не пізніше ніж протягом двох робочих днів;

У разі неприбуття представника Підприємства у визначений Договором строк або необґрунтованої відмови від підписання, акт-претензія вважається дійсним, якщо його крім Споживача (-ів) підписали ще не менш як два власники інших квартир будинку.

5.1.1. Акт-претензії подається Підприємству, яке протягом трьох робочих днів після його надходження вирішує питання про перерахунок платежів або видає Споживачу (-ам) обґрунтовану письмову відмову в задоволенні його претензій.

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

6. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ:

6.1 Договір укладається на три роки та набирає чинності з моменту підписання його Сторонами.

6.1.1. Договір вважається продовженим на наступний термін, якщо жодна із Сторін в письмовій формі не заявить про його перегляд за один місяць до закінчення його дії.

6.1.2. Договір може бути розірваний достроково у разі переходу права власності на квартиру до іншої особи при умові повідомлення Підприємству про ці обставини.

6.1.3.. Договір укладено у двох примірниках, по одному для кожної із Сторін.

6.1.4. Одностороннє розірвання Договору або відмова від його виконання забороняється.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Сторони звільняються від відповідальності за часткове або повне невиконання своїх зобов'язань, якщо воно є результатом дії обставин непереборної сили. Строк виконання зобов'язань за цим Договором в такому разі відкладається на період існування таких обставин. У випадку існування обставин непереборної сили більше 3-х місяців, жодна із Сторін може письмово повідомити іншу Сторону про розірвання договору, з обов'язковим проведенням розрахунків.

8. ІНШІ УМОВИ

8.1. Споживач не має права без, належним чином розробленої та погодженої, документації і згоди Підприємства виконувати будь-які роботи, пов'язані зі зміною фасаду будинку, переплануванням стін і простінків, встановлення додаткових дверей в місцях загального користування, встановлення внутрішньо-будинкових і внутрішньо-квартирних перегородок, внесення змін до систем енергозабезпечення, центрального опалення, водопостачання та водовідведення тощо. В разі порушення цього пункту Договору Споживач (-и) за власний рахунок усуває (-ють) самовільні перепланування, а також несе (-ють) відповідальність в порядку, передбаченому законодавством.

Категорично заборонено виконувати прорізи, отвори, штраби, борозни, зменшувати перерізи в залізобетонних елементах квартири (будинку), цегляних несучих стінах, демонтувати або змінювати перерізи вентканалів, з'єднувати опалювальну і неопалювальну частини квартир, закривати прилади обліку, встановлювати на фасадах будинку без погодження з Підприємством стільникові (супутникові) антени та кондиціонери.

8.1.1. При аваріях, спричинених зміною конструкцій квартири або будинку, систем енергозабезпечення, опалення, водозабезпечення і водовідведення, які були проведені

Підприємство



Споживач



Споживачем самостійно, Підприємство відповідальності перед Споживачем та третіми особами не несе.

8.1.2. Споживач попереджений про те, що категорично забороняється демонтувати та пошкоджувати ліфти та їх обладнання, демонтувати, знімати, відключати, пошкоджувати елементи системи протипожежного захисту: (акустична система (динамік) оповіщення про пожежу, оповіщувачі пожежної сигналізації на стелі, водяний зрошувач над входними дверима, проводи внутрішньо-квартирної електричної мережі та проводи шлейфів систем автоматичної пожежної сигналізації та оповіщення про пожежу, настінний вентилятор з протипожежним зворотним клапаном, входні двері з межею вогнестійкості, або виконувати дії, які можуть вивести з ладу встановлені пристрої. В разі необхідності виконати будь-які дії з елементами систем протипожежного захисту, необхідно одержати роз'яснення щодо порядку виконання таких робіт у представника (начальника ЖЕД) експлуатаційної організації.

8.1.3. Ціни і тарифи на комунальні та експлуатаційні послуги по цьому Договору встановлюються відповідно Закону України «Про житлово-комунальні послуги» та відповідних Розпоряджень КМДА.

8.1.5. Заборгованість Споживача по договору, пов'язаних з утриманням будинку і сплатою житлово-комунальних та інших послуг, стягується в судовому порядку.

8.1.6. Припинення надання послуг та розірвання цього Договору не звільняє Споживача від сплати заборгованості.

8.1.7. Підприємство не несе відповідальності за відсутність або неналежну якість житлово-комунальних послуг, які надані Споживачу, в разі, якщо це відбулось з вини постачальників житлово-комунальних послуг.

8.1.8. Всі суперечки, що виникають при виконанні умов цього Договору або у зв'язку з тлумаченням його положень, вирішуються шляхом переговорів. Якщо сторони не досягли домовленості, то спір вирішується у встановленому законодавством порядку.

8.1.9. З моменту підписання попереднього Договору а саме з 15.06.2009 року до 01.11.2009 року «Споживач» сплачує Підприємству плату за спожиті житлово-комунальні послуги за тарифом 1 грн. 28 коп. за кв. м. загальної площі квартири, а з 01.11.2009 року за тарифами вказаними в додатку № 1 до цього Договору.

8.1.10. У випадку коли Підприємство продовжує обслуговувати житловий будинок в якому проживає Споживач та надає комплекс послуг передбачених договором, але Споживач розірвав цей договір, або виставив вимогу про його розірвання то останній зобов'язується надати до Підприємства копію аналогічного договору укладеного з іншим постачальником житлово-комунальних послуг.

8.1.11. Будь-які зміни та доповнення за цим Договором є невід'ємною частиною цього договору та мають юридичну силу у випадку їх письмового оформлення.

8.1.12. Жодна із сторін не має права передавати свої права та обов'язки за цим Договором третій стороні без письмової згоди на те іншої Сторони.

8.1.13. Зміни і доповнення до цього Договору вносяться за згодою Сторін;

8.1.14. Споживач несе ризик випадкової загибелі (тобто такої, яка відбулась без волі та вини Сторін Договору) належної йому квартири.

8.1.15. З моменту підписання цього Договору всі попередні переговори та листування по ньому втрачають юридичну силу.

8.1.16. В квартирі Споживача встановлено _____ прилади обліку з водопостачання.

- Лічильники ГВП № _____, № _____, № _____

- Лічильники ХВП № _____, № _____, № _____

9. ДОДАТКОВІ ВІДОМОСТІ: Телефони: Генеральний директор 8 044 572-29-80, Головний інженер 8 044 572-29-80 Головний бухгалтер 8 044 572-29-80 Паспортист 8 044 572-29-80 Начальник ЖЕД 8 044569-52-81; 8095 270-76-75

10 РЕКВІЗИТИ СТОРІН:

ТОВ «РАДА 2»

02068, м. Київ, вул. Г. Ахматової, 3 ;

тел. 572-47-89

р/р26008301001701 в ЗАТ «Український будівельно-інвестиційний банк» м. Києва, МФО380377, ЗКПО 32070519

Фактична адреса: м. Київ,

вул. Драгоманова, 17

Тел: 572-29-80

Адреса

Паспорт серія

Виданий

"__" _____ р.

Ідентифікаційний код _____

тел. .

Генеральний директор :

Кузьменко В.М

Головний бухгалтер:

Шевченко О. Ф.

Підприємство



Споживач _____

РОЗРАХУНОК

щомісячної плати за утримання житла (квартирна плата) та надані послуги.
(станом на день укладення Договору)

Загальна площа квартири _____ м².
Опалювальна площа квартири _____ м².

№/п	Види платежів	Щомісячне нарахування (грн.)	
1.	Плата за утримання житла (квартирна плата)	за 1м ² загальної площі -	3,60 грн.
2.	Холодне водопостачання	за 1 м ³ . (за наявності лічильника) -	За показниками лічильника
3.	Гаряче водопостачання	за 1 м ³ . (за наявності лічильника) -	За показниками лічильника
4.	Центральне опалення	за 1м ² опалювальної площі -	Згідно тарифів КМДА
5.	Утримання служби консьєржів	грн. ____/ за місяць	61,40 грн.

Цей додаток є невід'ємною частиною договору від «__» _____ 2011р.

ТОВ «РАДА 2»

02068, м. Київ, вул. Г. Ахматової, 3 ;
тел. 572-47-89
р/р 26008301001701 в ЗАТ «Український
будівельно-інвестиційний банк» м. Кисва,
МФО 380377, ЗКПО 32070519
Фактична адреса: м. Київ,
вул. Драгоманова, 17
Тел: 572-29-80

Адреса _____
Паспорт серія _____
Виданий _____
„__” _____ р.
Ідентифікаційний код _____
тел. _____

Генеральний директор :
Кузьменко В.М

