

ДОГОВІР № 02-24

про надання послуг з управління багатоквартирним будинком

м. Кременчук

18.01. 2024 року

Товариство з обмеженою відповідальністю «Керуюча компанія «Будсервіс», в особі директора Гладиря Олександра Миколайовича, що діє на підставі Статуту підприємства та договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком (далі-Управитель), з однієї сторони та Комунальний заклад позашкільної освіти «Об'єднання дитячо-юнацьких клубів за місцем проживання», в особі директора закладу позашкільної освіти Чуріна Геннадія Анатолійовича, що діє на підставі Статуту та є наймачем нежитлових приміщень у житлових будинках (далі – Споживач), з другої сторони, уклали цей договір про нижченаведене:

1. Предмет договору

1.1. Предметом цього Договору є забезпечення Управителем надання послуги з управління багатоквартирними будинками код згідно ДК 021:2015 70330000-3 Послуги з управління нерухомістю, надавані на платній основі чи на договірних засадах, (далі - «послуга») у житлових будинках в м. Кременчуці:

- вул. Чумацький шлях, 3;
- вул. Чумацький шлях, 7;
- вул. Велика набережна, 29;
- Давида Кострова (Мічуріна), 87;
- Шкільна, 13/10;
- наб. Лейтенанта Дніпрова, 80.

в якому знаходяться приміщення Споживача, а Споживач зобов'язується сплачувати Управителю належну йому за цим Договором плату, розмір якої встановлено у відповідності з переліком замовлених за цим Договором послуг у строк та на умовах, що передбачені цим Договором (Додаток №1 та Додаток №2 цього Договору).

Послуга з управління полягає у забезпеченні Управителем належних умов проживання і задоволення господарсько-побутових потреб мешканців (власників) будинку шляхом утримання і ремонту спільного майна будинку та його прилеглої території.

Послуга з управління включає: утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема: прибирання прилеглої території,

виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем,

утримання ліфтів тощо;

купівлю електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку; поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку.

1.2. Управитель надає послуги відповідно до рішення виконавчого комітету Кременчуцької міської ради від 13.07.2018 р. № 839 «Про призначення управителів багатоквартирних будинків у місті Кременчуці», зі змінами внесеними рішенням рішення виконавчого комітету Кременчуцької міської ради Кременчуцького району Полтавської області від 26.03.2021 року № 387 «Про коригування ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком».

2. Оплата спожитих послуг

2.1. Розмір щомісячної плати за надані послуги:

по вул. Чумацький шлях, 3: $357,2 \text{ м}^2 * 5,09 \text{ грн./ м}^2 = 1818,15 \text{ грн.}$

по вул. Чумацький шлях, 7: $297,3 \text{ м}^2 * 4,24 \text{ грн./ м}^2 = 1260,55 \text{ грн.}$

по вул. Велика набережна, 29: $79,5 \text{ м}^2 * 3,64 \text{ грн./ м}^2 = 289,38 \text{ грн.}$

по вул. Давида Кострова (Мічуріна), 87: $416,0 \text{ м}^2 * 3,70 \text{ грн./ м}^2 = 1539,20 \text{ грн.}$

по вул. Шкільна, 13/10: $187,58 \text{ м}^2 * 5,16 \text{ грн./ м}^2 = 967,91 \text{ грн.}$

по наб. Лейтенанта Дніпрова, 80: $125,7 \text{ м}^2 * 4,03 \text{ грн./ м}^2 = 506,57 \text{ грн.}$

Розмір щомісячної плати за надану послугу складає:

6381,76 грн. (шість тисяч триста вісімдесят одна гривня 76 коп.)

Загальна сума договору на 2024 рік складає:

76581,12 грн. (сімдесят шість тисяч п'ятсот вісімдесят одна грн. 12 коп.)

у тому числі ПДВ, яка може бути змінена у разі прийняття відповідного законодавчого акту (закону, рішення, постанови, тощо).

2.2. Розрахунковим періодом є календарний місяць. Оплата здійснюється шляхом перерахування

Споживачем грошових коштів на розрахунковий рахунок Управителя згідно виписаним рахункам і відповідно до ст. 49 Бюджетного кодексу України.

2.3. Оплата послуги Управителю здійснюється Споживачем самостійно, не пізніше ніж до закінчення поточного місяця, що настає за розрахунковим.

Споживач має право сплачувати послугу Управителю на умовах передплати шляхом внесення авансових платежів.

2.4. Управитель надає акт надання послуг. Отриманий акт надання послуг Споживач повинен підписати, оформити належним чином та повернути на адресу Управителя протягом 7-ми робочих днів з дати отримання. Сторони погодили, що підписання первинних документів для надання їм юридичної сили та доказовості може вчинятися, як особисто, так і з застосуванням факсимільного відтворення підпису (факсиміле, штамп, символу).

2.5. У разі неотримання Управителем акту надання послуг або обґрунтованих заперечень в його підписанні у встановлений термін, акт підписується з позначенням про відмову у підписанні його Споживачем, та оформлений таким чином акт вважається погодженим і є підставою для проведення остаточних розрахунків за зазначений в ньому розрахунковий період.

2.6. В разі наявності заперечень щодо даних, зазначених в акті, Споживач зобов'язаний надати Управителю нормативно обґрунтовані письмові заперечення до даного акту з додаванням відповідних документів.

При отриманні заперечень в підписанні акту та доказів в обґрунтування заперечень до нього, Управитель розглядає їх та надає відповідь про прийняття або відмову у прийнятті заперечень протягом 10-ти робочих днів з дати отримання. По прийнятті запереченням до акту вносяться відповідні коригування в акті за наступний місяць. У разі відмови у прийнятті заперечень Управитель надає нормативно обґрунтовану відповідь та вважає акт прийнятим до розрахунку.

2.7. Послуга оплачується в безготівковій формі. Плата вноситься на поточний рахунок

UA74 305299 00000 26000041200204 в АТ КБ "ПРИВАТБАНК", код ЄДРПОУ 35868931

3. Права та обов'язки сторін

3.1. Споживач має право на:

3.1.1. одержувати від Управителя своєчасно та належної якості Послугу з управління згідно із законодавством та умовами цього договору;

3.1.2. без додаткової оплати одержувати від Управителя інформацію про ціну Послуги з управління, загальну вартість місячного платежу, структуру ціни, норми споживання та порядок її надання, а також про її споживчі властивості;

3.1.3. на відшкодування збитків, завданих його майну, шкоди, заподіяної його життю або здоров'ю внаслідок неналежного надання або ненадання Послуги з управління (дане положення Договору застосовується виключно до власників нежитлових приміщень);

3.1.4. на усунення Управителем протягом строку, встановленого договором або законодавством, виявлених недоліків у наданні Послуги з управління;

3.1.5. 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 у визначеному законодавством порядку;

3.1.6. на перевірку кількості та якості Послуги з управління у встановленому законодавством порядку;

3.1.7. складати та підписувати акти-претензії у зв'язку з порушенням порядку надання Послуги з управління, зміною її споживчих властивостей та перевищенням строків проведення аварійно-відновних робіт;

3.1.8. без додаткової оплати отримувати інформацію про проведені Управителем нарахування Споживачу плати за Послугу з управління (з розподілом за періодами та видами нарахувань) та отримані від нього платежі;

3.1.9. ініціювати розірвання Договору у випадках та на умовах, передбачених цим Договором та діючим законодавством України;

3.1.10. інші права, що передбачені законодавством або прямо впливають із цього договору.

3.2. Споживач зобов'язаний:

3.2.1. своєчасно вживати заходів до усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням Послуги з управління, що виникли з його вини;

3.2.2. 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;

3.2.3. оплачувати Управителю надані Послуги з управління в порядку, за ціною та у строки, встановлені цим договором;

3.2.4. дотримуватися правил безпеки, зокрема пожежної та газової, санітарних норм;

3.2.5. безперешкодно допускати у своє нежитлове приміщення (його частину) Управителя, або його представників у порядку, визначеному законом і цим договором, для ліквідації аварій, усунення неполадок санітарно-технічного та інженерного обладнання, його встановлення і заміни, проведення технічних та профілактичних оглядів тощо;

3.2.6. дотримуватися вимог житлового та містобудівного законодавства під час проведення ремонту чи реконструкції нежитлового приміщення, не допускати порушення законних прав та інтересів інших Співвласників/Споживачів та/або учасників відносин у сфері житлово-комунальних послуг;

3.2.7. письмово інформувати Управителя про зміну власника нерухомого майна, протягом трьох календарних днів після відповідних змін;

3.2.8. негайно повідомляти Управителя про виявлені несправності спільного майна будинку (про виникнення аварійних ситуацій, виявлення недоліків, несправностей в інженерних мережах та інших системах нежитлового приміщення);

3.2.9. проводити за рахунок власних коштів ремонт нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку;

3.2.10. своєчасно вживати заходів до усунення пов'язаних з отриманням послуг неполадок, що виникли з власної вини;

3.2.11. забезпечувати належну експлуатацію та утримання нежитлового приміщення відповідно до його цільового призначення і здійснювати контроль за технічним станом інженерного обладнання будинків та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

3.3. Управитель має право:

3.3.1. вимагати від Споживача оплати наданої Послуги з управління в порядку, за ціною та у строки, встановлені цим договором;

3.3.2. вимагати від Споживача дотримання вимог правил експлуатації жилих приміщень та прилеглої до будинку території, санітарно-гігієнічних правил і правил пожежної безпеки, інших нормативно-правових актів у сфері комунальних послуг;

3.3.3. вимагати від Споживача своєчасного проведення робіт з усунення виявлених неполадок, пов'язаних з експлуатацією спільного майна, що виникли з вини Споживача, або відшкодування вартості таких робіт;

3.3.4. отримувати інформацію від Споживача про зміну власника нежитлового приміщення, у випадках та порядку, передбачених договором;

3.3.5. безперешкодний 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 цим договором;

3.3.6. вести претензійно-позовну роботу у разі виникнення заборгованості за надані послуги з управління в порядку і строки, встановлені законом та/або договором;

3.3.7. під час надання послуги з управління управитель має право здійснювати перерозподіл фактичних витрат у структурі кошторису без зміни загального обсягу таких витрат;

3.3.8. здійснювати на власний розсуд вибір організації, підприємств, незалежно від форм власності для здійснення робіт з утримання та поточного ремонту багатоквартирного будинку згідно з переліком послуг передбаченим додатком № 1 до Даного договору;

3.3.9. здійснювати збір, нарахування й перерахунки платежів Споживача багатоквартирного будинку за послугу з управління багатоквартирним будинком надану Управителем у відповідності умов даного договору;

3.3.10. вносити за погодженням із Споживачем у договір зміни, що впливають на розмір плати за послуги.

3.3.11. у разі неповної оплати за послугу з управління Управитель має право на свій розсуд припинити/призупинити надання певних складових послуги з управління або скоротити періодичність та обсяги надання певних складових послуги з управління до моменту повного розрахунку Споживачем за надані послуги з управління.

3.3.12. користуватися іншими правами передбаченими цим Договором та чинним законодавством України, що регулює порядок надання послуг за цим Договором.

3.4. Управитель зобов'язаний:

3.4.1. забезпечувати належне утримання спільного майна багатоквартирного будинку та прилеглої до будинку території відповідно до вимог даного договору в межах фактичної оплати споживачів (співвласників) багатоквартирного будинку послуги з управління багатоквартирним будинком, від власного імені укладати з підрядниками необхідні договори про виконання окремих робіт та послуг;

3.4.2. надавати Споживачу без додаткової оплати 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;

3.4.3. розглядати в порядку та строки, визначені законом та цим договором, претензії та скарги Споживача;

3.4.4. інформувати Споживача багатоквартирного будинку про необхідність капітального ремонту (заміни) спільного майна багатоквартирного будинку;

3.4.5. вести окремий облік доходів і витрат по будинку та за письмовою вимогою Споживача надавати відповідну інформацію у наступному порядку:

- на дошках (стендах) оголошень у під'їздах будинку;

- або доводиться персонально Споживачу (в т.ч. поштою чи кур'єром).

3.4.6. письмово повідомляти протягом десяти днів Споживача про зміну власної адреси, реквізитів для сплати коштів за Послугу з управління;

3.4.7. не пізніше дня припинення дії цього 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;

3.4.8. вести окремий облік доходів і витрат по будинку, та забезпечувати співвласникам багатоквартирного будинку вільний доступ до такої інформації щодо їхнього будинку у порядку, визначеному у наступному порядку:

- на дошках (стендах) оголошень у під'їздах будинку;
- або доводиться персонально Споживачу (в т.ч. поштою чи кур'єром) та щороку звітувати перед споживачами (співвласниками) про виконання кошторису витрат;

3.4.9. складати сміття, що залишилося після прибирання прилеглої території у спеціально відведені контейнери для сміття, призначені для накопичення побутових відходів житлових будинків.

3.4.10. відшкодовувати Споживачу-власнику у збитки, завдані його майну та (або) приміщенню, шкоду, заподіяну життю чи здоров'ю Споживача внаслідок ненадання послуг або надання послуг неналежної якості;

3.4.11. здійснювати контроль за технічним станом інженерного обладнання житлових будинків, квартир, приміщень;

3.4.12. своєчасно проводити підготовку житлового будинку та його технічного обладнання до експлуатації в осінньо-зимовий період.

4. Порядок доступу Управителя до приміщень будинку

4.1. Управитель має право доступу до всіх приміщень загального користування будинку, а також належних до нього будівель і споруд, крім тих, що перебувають у власності Споживача.

4.2. Кожен Співвласник зобов'язаний у встановленому законом порядку забезпечити доступ Управителя або його представника за наявності в них відповідних посвідчень до свого житла, іншого об'єкта нерухомого майна для:

1) ліквідації та відвернення аварій – цілодобово;

2) встановлення або заміни санітарно-технічного та інженерного обладнання, проведення технічних чи профілактичних оглядів - в будні дні з 8.00 до 17.00 години.

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

4.3. У невідкладних випадках, пов'язаних з необхідністю рятування життя і здоров'я людей та/чи майна, в установленому законодавством порядку може бути здійснено доступ до житла, іншого об'єкта нерухомого майна будинку без отримання згоди його власника (користувача) (несанкціонований доступ) для проведення огляду та ліквідації або відвернення аварії.

5. Точки розподілу, в яких здійснюється передача послуг від Управителя до Співвласників багатоквартирних будинків

5.1. Точками розмежування послуги з управління будинком між управителем та співвласником:

- по мережах холодного та гарячого водопостачання – врізка на квартиру та нежитлове приміщення в стояк трубопроводу холодного та гарячого водопостачання;

- по мережах централізованого опалення – стояки центрального опалення (врізка опалювального приладу в стояк опалення);

- по мережах з водовідведення – ввідний патрубок в стояк системи водовідведення;

- по мережах електропостачання – вхідні клема лічильника електричної енергії.

6. Відповідальність Сторін та розв'язання спорів

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

6.2. Сторони не несуть відповідальності за порушення своїх зобов'язань за цим Договором, у разі коли ці порушення зобов'язань сталися не з їх вини. Сторона вважається невинуватою, якщо доведе, що вжила всіх необхідних заходів для належного виконання зобов'язання.

6.3. Управитель несе відповідальність:

- за невиконання та/або неналежне виконання умов цього договору згідно вимог чинного законодавства.

6.4. У разі неналежного виконання споживачем/власником свого обов'язку щодо оплати Послуги з управління у встановлений договором строк на загальну суму, яка перевищує вартість наданих Послуг з управління в розмірі місячного нарахування, Управитель має право стягувати несплачену суму в судовому порядку.

6.5. У разі ненадання, надання не в повному обсязі або зниження якості Послуги з управління будь-який споживач/власник має право звернутися з відповідною заявою до Управителя та викликати його (його представника) для складення і підписання акта-претензії.

Управитель (його представник) зобов'язаний прибути за викликом споживача/власника не пізніше ніж

протягом одного робочого дня з моменту отримання повідомлення споживача.

Акт-претензія складається Управителем (його представником) та споживачем/власником і повинен містити інформацію про те, в чому полягало ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості комунальної послуги або Послуги з управління, дату (строк) її ненадання, надання не в повному обсязі або неналежної якості, а також іншу інформацію, що характеризує ненадання послуг, надання їх не в повному обсязі або неналежної якості.

У разі неприбуття Управителя (його представника) в установлений договором строк або необґрунтованої відмови підписати акт-претензію, такий акт підписується споживачем/власником разом із не менш як двома іншими Співвласниками і надсилається Управителю рекомендованим листом.

Управитель протягом п'яти робочих днів вирішує питання про задоволення вимог, викладених в акті-претензії, або про здійснення перерахунку платежів або видає (надсилає) споживачу/власнику обґрунтовану письмову відмову в задоволенні його претензії. У разі ненадання Управителем відповіді в установлений строк претензії Співвласника вважаються визнаними Управителем.

6.6. Перерахунок розміру плати за Послугу з управління за період її ненадання, надання не в повному обсязі або невідповідної якості здійснюється Управителем.

6.7. Спори між Сторонами розв'язуються шляхом переговорів або у судовому порядку.

7. Форс-мажорні обставини

7.1. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання або часткове невиконання зобов'язань за цим договором, якщо це невиконання є наслідком форс-мажорних обставин (обставини непереборної сили, стихійні явища тощо).

7.2. Під форс-мажорними обставинами 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 форс-мажорних обставин є документ Торгово-промислової палати України або іншого компетентного органу незалежно від форми власності, який може підтвердити події та встановити критерії, які підпадають під події надзвичайного характеру.

8. Порядок та умови внесення змін до Договору

8.1. Внесення змін до умов цього Договору відбувається шляхом укладання Сторонами додаткової угоди, якщо інше не передбачено цим договором.

8.2. У разі зміни організаційно-правової форми, найменування та/або інших реквізитів однієї із Сторін договору-юридичної особи, остання письмово повідомляє іншу Сторону у семиденний строк з дати настання змін у письмовому вигляді.

8.3. Сума Договору може бути збільшена або зменшена у відповідності до п. 7 ч. 5 ст. 41 Закону України «Про публічні закупівлі» у разі зміни ціни на послугу з управління багатоквартирним будинком.

9. Строк дії Договору та інші умови

9.1. Цей Договір набирає чинності з моменту підписання і діє до 31.12.2024 року.

Сторони дійшли згоди, що умови цього договору застосовуються до відносин, які виникли між Сторонами з 01.01.2024 року, відповідно до ч.3 ст. 631 Цивільного кодексу України.

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

9.3. Цей договір може бути змінений, або розірваний за згодою сторін достроково у разі:

- зміни законодавчих та нормативно-правових умов, що передували його укладанню;
- переходу права управління на житловий будинок до іншої особи;
- ліквідації Управителя або визнання його банкрутом;
- переходу права власності (користування) на нежитлове приміщення до іншої особи;
- у інших випадках, передбачених чинним законодавством.

9.4. Припинення Договору не тягне за собою скасування обов'язку Споживача сплатити борг, який виник у термін дії Договору.

9.5. При розірванні Договору між сторонами проводиться повний взаєморозрахунок за послуги відповідно до фактичних нарахувань, обсягів наданих послуг та здійснення платежів Споживачем.

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

9.7. Сторони домовились, що всі персональні дані, які будуть надані у зв'язку з виконанням зазначеного

договору вважаються отриманими за згодою суб'єктів персональних даних та будуть включені до відповідної бази персональних даних згідно з Законом України «Про захист персональних даних». На сторону, яка отримала персональні дані покладається обов'язок здійснювати захист персональних даних відповідно до вимог Закон України «Про захист персональних даних» та поширювати їх лише у випадках, передбачених законом.

9.8. Цей договір складений українською мовою у 2-х оригінальних примірниках, кожний з яких має однакову юридичну силу, один з яких зберігається у Споживача, другий у Управителя.

9.9. Управитель є платником податку на додану вартість, Споживач – неприбуткова організація.

9.10. Цей договір має додатки, що є невід'ємною його частиною:

додаток 1 «Перелік складових послуги з управління багатоквартирним будинком та періодичність їх надання»;

додаток 2 «Ціна складових послуги з управління багатоквартирним будинком (кошторис витрат)»;

Довідкові відомості:

Телефони Call-центра	0673414141
Прймальня	097-944-76-21
Адреса і підписи сторін	
Управитель	Споживач

ТОВ «Керуюча компанія «Будсервіс»

39630, Полтавська обл., м. Кременчук, вул.
Велика набережна, буд. 17
п/р UA74 305299 00000 26000041200204
в АТ КБ "ПРИВАТБАНК"
код ЄДРПОУ 35868931
ІПН 358689316031
35868931@ukr.net

Комунальний заклад позашкільної
освіти «Об'єднання дитячо-юнацьких
клубів за місцем проживання»

39600, м. Кременчук Полтавської обл.,
Вул. Перемоги, буд. 24/2
код ЄДРПОУ 22544373

UA 908101710344260001000108119
в ДКСУ м. Київ
тел. 10961056-82-98
E-mail: oduk-krem@ukr.net

Директор ТОВ «Керуюча компанія «Будсервіс»


О.М. Гладир

Директор закладу позашкільної освіти


Г.А. Чурін