

ДОГОВІР № 1

м. Суми

30 січня 2024 р.

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «М. Лушпи 29» (далі – ОСББ «М. Лушпи 29») в особі голови правління Мовчана Романа Анатолійовича, який діє на підставі Статуту з однієї сторони, та

Управління освіти і науки Сумської міської ради, в оперативному управлінні якого знаходиться нежитлове приміщення площею 33,3 кв. м. за адресою м. Суми, проспект Михайла Лушпи, будинок 29, де розташований дитячо-підлітковий клуб «Фантазія», (далі – співвласник) в особі заступника начальника Гончарової Наталії Олександрівни, діючої на підставі Положення, з іншої сторони (далі — сторони), уклали цей договір про таке.

Предмет договору

1. ОСББ «М. Лушпи 29» забезпечує надання співвласникам експлуатаційних послуг з утримання будинку та прибудинкової території (далі- послуга з утримання) , що розташоване за адресою м. Суми, проспект Михайла Лушпи, будинок 29 (далі — будинок), а Управління освіти і науки Сумської міської ради в оперативному управлінні якого знаходиться нежитлове приміщення площею 33,3 кв. м. за адресою м. Суми, проспект Михайла Лушпи, 29, зобов'язуються виконувати обов'язки, передбачені статутом об'єднання та рішення статутних органів ОСББ та інші обов'язки передбачені ст. 15 закону №2866-14 і 7 №417-19.
2. Надання належних умов утримання нежитлового приміщення площею 33,3 кв. м. в будинку № 29 по проспекту Михайла Лушпи в м. Суми, його прибудинкової території і поточного ремонту спільного майна.
3. Розмір щомісячної плати за надані послуги з утримання на період з 01.01.2024 р. по 31.12.2024 р. становить 153,18 грн. (сто п'ятдесят три грн. 18 коп.), без ПДВ на місяць.
4. Загальна сума Договору становить 1838,16 грн. (одна тисяча вісімсот тридцять вісім гривень 16 коп.) без ПДВ. Оплата здійснюється, згідно актів наданих послуг.

Права та обов'язки сторін

5. Співвласник має право:
 - брати участь в управлінні об'єднанням у порядку, визначеному цим Законом і статутом об'єднання;
 - обирати та бути обраним до складу статутних органів об'єднання;
 - знайомитися з протоколами загальних зборів, робити з них виписки;
 - одержувати в установленому порядку інформацію про діяльність об'єднання;
 - вимагати від статутних органів захисту своїх прав та дотримання співвласниками правил добросусідства;
 - одержувати в установленому статутом порядку інформацію про діяльність асоціації.
6. Співвласник зобов'язаний:
 - виконувати обов'язки, передбачені статутом об'єднання;
 - виконувати рішення статутних органів, прийняті у межах їхніх повноважень;
 - використовувати приміщення за призначенням, дотримуватися правил користування приміщеннями;
 - забезпечувати збереження приміщень, брати участь у проведенні їх реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення;
 - забезпечувати дотримання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин;

СПЛАЧЕНО 30 СІЧ 2024

- не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників;
- дотримуватися вимог правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм;
- своєчасно і в повному обсязі сплачувати належні внески і платежі;
- відшкодовувати збитки, заподіяні майну інших співвласників;
- виконувати передбачені статутними документами обов'язки перед об'єднанням;
- запобігати псуванню спільного майна, інформувати органи управління об'єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання;
- дотримуватися чистоти у місцях загального користування та тиші згідно з вимогами, встановленими законодавством.

7. Права об'єднання:

- Об'єднання має право відповідно до законодавства та статуту об'єднання:
- утворювати органи управління, визначати умови та розмір плати за їхню діяльність;
- приймати рішення про надходження та витрати коштів об'єднання;
- визначати порядок користування спільним майном відповідно до статуту об'єднання;
- укладати договори;
- виступати замовником робіт з капітального ремонту, реконструкції багатоквартирного будинку;
- встановлювати порядок сплати, перелік та розміри внесків і платежів співвласників, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів;
- здійснювати для виконання статутних завдань господарче забезпечення діяльності об'єднання в порядку, визначеному законом;
- визначати підрядника, укладати договори про управління та експлуатацію, обслуговування, реконструкцію, реставрацію, проведення поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення майна з будь-якою фізичною або юридичною особою;
- здійснювати контроль за своєчасною сплатою внесків і платежів;
- захищати права, представляти інтереси співвласників у судах, органах державної влади і органах влади Автономної Республіки Крим, органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях незалежно від форми власності;
- використовувати допоміжні приміщення у багатоквартирному будинку для потреб органів управління об'єднання;
- встановлювати сервітути, здавати в оренду допоміжні приміщення та інше спільне майно багатоквартирного будинку.
- Загальні збори об'єднання мають право делегувати асоціації, до якої входить об'єднання, частину повноважень своїх органів управління.
- Об'єднання може стати засновником (членом) асоціації.

8. Права об'єднання щодо забезпечення виконання власниками приміщень своїх обов'язків.

Для забезпечення виконання власниками приміщень своїх обов'язків об'єднання має право:

- робити співвласникам попередження про порушення ними статутних або інших законних вимог і вимагати їх дотримання;
- вимагати відшкодування збитків, заподіяних спільному майну об'єднання з вини власника або інших осіб, які користуються його власністю;
- вимагати від співвласників своєчасної та у повному обсязі сплати всіх встановлених цим Законом та статутом об'єднання внесків і платежів, у тому числі відрахувань до резервного та ремонтного фондів;
- звертатися до суду в разі відмови співвласника відшкодовувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені цим Законом та статутом об'єднання внески і платежі, у тому числі відрахування до резервного та ремонтного фондів;
- виступати засновником (учасником) інших юридичних осіб.
- реалізація прав об'єднання здійснюється його правлінням за дорученням загальних зборів та відповідно до статуту об'єднання.

- Загальні збори об'єднання можуть прийняти рішення про списання боргів співвласників у разі виконання ними робіт, необхідних для утримання спільного майна об'єднання, на суму боргу. Порядок розрахунків за ці операції визначається Кабінетом Міністрів України.
9. **Обов'язки об'єднання:**
- Об'єднання відповідно до цього Закону та статуту зобов'язане:
 - забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна, що належить співвласникам;
 - звітувати загальним зборам про виконання кошторису об'єднання за рік;
 - забезпечувати виконання вимог статуту об'єднання;
 - виконувати свої договірні зобов'язання;
 - забезпечувати дотримання інтересів усіх співвласників при встановленні умов і порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між співвласниками витрат на експлуатацію та ремонт спільного майна;
 - припиняти дії третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками;
 - у випадках, передбачених законодавством, статутом об'єднання, представляти інтереси співвласників відповідно до наданих повноважень у відносинах з третіми особами.

Ціна та порядок оплати послуги з управління

10. Ціна послуги з утримання становить **4,60** гривень на місяць за 1 кв. метр загальної площі житлового або нежитлового приміщення у будинку та включає:
- винагороду голови правління
 - оплату послуг бухгалтера
 - технічне обслуговування внутрішньо-будинкових систем опалення, холодного та горячого водопостачання, водовідведення і зливової каналізації
 - послуги підрядників з обслуговування протипожежної автоматики та димовентканалів
 - послуги підрядників з обслуговування внутрішньо-будинкових електричних мереж та обладнання.
 - послуги з вивезення ТПВ (0,278 грн/м²)
 - інформаційно - обчислювальні обслуговування (сайт)
 - послуги з прибирання прибудинкової території
 - комунальна електрична енергія
 - банківське обслуговування
 - канцелярські витрати (папір, тонер тощо)
 - поштові витрати
 - витрати на проведення загальних зборів (оренда зали, друк матеріалів, розсилка запрошень)
 - адміністративні витрати (послуги нотаріусів, виписки і витяги з держреєстрів тощо)
 - судові витрати, послуги адвокатів та спеціалістів у галузі права
 - інші витрати з утримання будинків, споруд і прибудинкових територій (сіль, пісок, пальне для мотокосарок, придбання оргтехніки для формування звітності тощо)
 - витрати на проведення поточного ремонту внутрішньо-будинкових інженерних мереж
 - дератизацію
 - дезінсекцію
11. Плата щомісяця нараховується **ОСББ «М. Лушпи 29»** та вноситься кожним співвласником не пізніше **25** числа місяця, наступного за розрахунковим.

Порядок доступу управителя до приміщень будинку

12. Для забезпечення утримання та експлуатації багатоквартирного будинку, користування спільним майном у такому будинку, включаючи поточний ремонт, утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території, водопостачання та водовідведення, тепlopостачання і опалення, вивезення побутових відходів, об'єднання за рішенням загальних зборів має право:

- задовольняти зазначені потреби самостійно шляхом самозабезпечення;
- визначати управителя, виконавців окремих житлово-комунальних послуг, з якими усі співвласники укладають відповідні договори;
- виступати колективним споживачем (замовником) усіх або частини житлово-комунальних послуг.

Порядок взаємного інформування сторін

13. Інформацію, пов'язану з виконанням цього договору, ОСББ доводить до відома співвласників шляхом розміщення відповідних інформаційних матеріалів на дошці оголошень біля будинку або окремо кожного співвласника поштою.
14. Співвласники можуть безперешкодно зв'язатись з головою правління щодо питань які їх турбують.

Порядок та умови внесення змін до договору

15. Внесення змін до умов цього договору здійснюється шляхом укладення сторонами додаткової угоди, якщо інше не передбачено цим договором.
16. У разі відчуження житлового та/або нежитлового приміщення у будинку до цього договору всі права та обов'язки попереднього власника за цим договором набуває новий власник такого житлового та/або нежитлового приміщення. Новий співвласник повинен поінформувати ОСББ «М. Лушпи 29» про відповідну зміну у письмовому вигляді протягом семи днів з дня, наступного за днем набуття права власності на житлове та/або нежитлове приміщення у будинку.
17. У разі зміни організаційно-правової форми, найменування та/або інших реквізитів однієї із сторін договору — юридичної особи остання письмово повідомляє іншій стороні у семиденний строк з дати настання змін у письмовому вигляді.

Форс-мажорні обставини

18. 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).
19. 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.

Строк дії, порядок і умови продовження

20. Керуючись ч. 3 ст.631 ЦК України Сторони домовились, що умови Договору застосовуються до відносин між ними, які виникли з **01.01.2024 року**.

Договір набирає чинності з 30.01.2024 та діє до 31 грудня 2024 р.

21. Якщо за один місяць до закінчення строку дії цього договору жодна із сторін не повідомить письмово іншій стороні про відмову від цього договору, він вважається продовженим на один рік.
22. Дія цього договору припиняється:

- у разі закінчення строку, на який його укладено, якщо одна із сторін повідомила про відмову від договору відповідно до пункту 21 цього договору;
 - достроково за згодою сторін або за рішенням суду в разі невиконання управителем та/або співвласниками вимог цього договору;
 - у разі прийняття рішення про ліквідацію управителя або визнання його банкрутом;
 - в інших випадках, передбачених законом.
23. Припинення дії цього договору не звільняє сторони від виконання обов'язків, які на час такого припинення залишилися невиконаними, якщо інше не випливає з підстав припинення цього договору або не погоджене сторонами.

Прикінцеві положення

24. Сторони надають одна одній свою згоду на використання та обробку своїх персональних даних, в тому числі на надання їх третій особі, виключно для здійснення повноважень та дій, що необхідні для реалізації прав та виконання обов'язків, передбачених цим договором, відповідно до вимог Закону України "Про захист персональних даних" та інших актів законодавства.
25. Цей договір складено у двох примірниках, які мають однакову юридичну силу. Один примірник цього договору зберігається в ОСББ «М. Лушпи 29», другий — у співвласника.
26. Спори та розбіжності, що можуть виникнути під час надання послуги з управління, якщо вони не будуть узгоджені шляхом переговорів між сторонами, вирішуються в судовому порядку.

Юридичні адреси

ОСББ «М. Лушпи 29»

40034, м. Суми, проспект М.Лушпи,29
 р/р UA693375460000026003005201209
 АТ КБ «Приватбанк»
 МФО 337546, код ЄДРПОУ 44762184
 Тел. 0992228399



Р. А. Мовчан

Співвласник

Управління освіти і науки
 Сумської міської ради
 40035, м. Суми, вул. Харківська, буд.35
 р/р UA608201720344290026000024804
 ДКСУ, м. Київ
 МФО 820172, код ЄДРПОУ 02147894
 Тел. 7894770



Заступник начальника управління

Н. О. Гончарова