

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Державного комітету України
з питань житлово-комунального
господарства
27.08.2003 № 141

Зареєстровано в Міністерстві
юстиції України
12 грудня 2003 р.
за № 1155/8476

ТИПОВИЙ ДОГОВІР
відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя

_____ "___" _____ 200_ р.
(місто, населений пункт)

1. Найменування сторін

_____,
(найменування юридичної особи, яка здійснює управління неподільним та загальним майном житлового комплексу)

що діє на підставі _____
(далі - управитель), і фізична та/чи юридична особа (далі - власник) _____

_____ (далі - сторони) на підставі _____

_____ (назва документа про право власності)

уклали цей Договір про таке:

2. Предмет договору

Управитель безпосередньо або з дозволу власників шляхом залучення на конкурсних засадах фізичних та/чи юридичних осіб для надання послуг власникам приміщень з управління неподільним та загальним майном житлового комплексу забезпечує належну його експлуатацію, якісне та своєчасне надання житлово-комунальних послуг, забезпечує відповідні умови користування неподільним та загальним майном власника(ків)

_____ (прізвище, ім'я та по батькові власника)

Власник приміщення бере участь у витратах на виконання зазначених робіт.

Характеристика приміщення: _____

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

за адресою: _____

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

_____ (правовстановлювальні документи)

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.

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

_____ (водопроводом, гарячим водопостачанням, опаленням,

_____ каналізацією, сміттєпроводом, газопостачанням, електроенергією)

У житловому приміщенні є: _____

_____ (телефон, радіотрансляційна мережа, телевізійна мережа тощо)

Вартість щомісячного платежу за житлово-комунальні послуги становить: _____ грн. _____ коп.

Нежитлове приміщення _____
(характеристика нежитлового 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)

Нежитлове приміщення обладнане / Вартість кожної послуги: _____

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

газопостачанням, електроенергією)

Вартість щомісячного платежу за комунальні послуги становить: _____ грн.
_____ коп.

3. Права сторін щодо здійснення управління житловим комплексом

3.1. Управитель має право:

3.1.1. Вимагати від власників приміщень дотримання Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.92 № 572 "Про механізм впровадження Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" (далі - 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.

3.2. Власник приміщення має право:

3.2.1. Вимагати від управителя належного виконання покладених на нього обов'язків щодо утримання неподільного та загального майна житлового комплексу.

3.2.2. Стягнути з управителя вартість ремонту або зарахувати її в рахунок наступних платежів у разі завдання шкоди майну внаслідок неякісного виконання управителем своїх обов'язків, або вартість робіт у разі відмови надати необхідні послуги, які були зроблені силами власника згідно з актом, складеним комісією за участю представників об'єднання, управителя та запрошених фахівців, або за рішенням суду.

3.2.3. На здійснення перерахунку плати за вказані послуги при порушенні якісних та кількісних показників житлово-комунальних послуг.

4. Обов'язки сторін щодо надання послуг з експлуатації житлового комплексу та щодо оплати цих послуг

4.1. Управитель зобов'язується:

4.1.1. 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.

4.1.2. Надавати послуги з утримання будинку та прибудинкової території згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 1998 року № 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).

4.1.3. Вчасно проводити підготовку житлового будинку і його технічного обладнання до експлуатації в осінньо-зимовий період.

4.1.4. Письмово доводити до відома власника приміщення встановлені тарифи на житлово-комунальні послуги та розміри щомісячних платежів за них.

4.1.5. Своєчасно та якісно надавати послуги з водо-, теплопостачання та водовідведення.

4.1.6. Інформувати власника приміщення про терміни відключення подачі відповідних послуг у разі виконання планових ремонтних робіт.

4.1.7. 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.

4.2. Власник приміщення зобов'язується:

4.2.1. Використовувати житлові та нежитлові приміщення виключно за призначенням.

4.2.2. Дотримуватися Правил, вчасно вживати заходів щодо усунення виявлених несправностей.

4.2.3. Не допускати самовільного перепланування житлових та нежитлових приміщень, руйнування конструкцій будинку, заміни та перестановки технічного обладнання в них.

4.2.4. Забезпечувати цілісність пломб приладів обліку води, тепла та газу, не допускати самовільного втручання в роботу цих приладів.

4.2.5. У встановлені терміни сплачувати належні платежі, економно використовувати воду, газ, електричну та теплову енергію.

4.2.6. Дотримуватись правил пожежної безпеки.

4.2.7. Допускати у квартиру та в інші займані власником приміщення управителя чи працівників підприємств з обслуговування житлового будинку за наявності в них відповідних посвідчень для огляду елементів житлового будинку та його обладнання, перевірки показань засобів обліку в денний час, а в разі аварій і в нічний час.

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

4.2.9. Повідомляти управителя про всіх, хто проживає у квартирі, у тому числі тимчасово (більше місяця).

4.2.10. Повідомляти управителя 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 на момент укладення цього Договору становить за встановленими тарифами та нормами усього _____ гривень, у тому числі:

- 1) холодне водопостачання _____ гривень (за ___ куб. метр/місяць з однієї особи);
- 2) гаряче водопостачання _____ гривень (за ___ куб. метр/місяць з однієї особи);
- 3) водовідведення _____ гривень (за ___ куб. метр/місяць з однієї особи);
- 4) центральне опалення _____ гривень (за ___ кв. метр/місяць);
- 5) плата за утримання будинку згідно з рішенням загальних зборів членів об'єднання становить _____ гривень на місяць.

5.3. У разі наявності засобів обліку власник приміщення сплачує за послуги водо-, теплопостачання та водовідведення за такими тарифами:

- 1) холодне водопостачання _____ гривень за 1 куб. метр;
- 2) гаряче водопостачання _____ гривень за 1 куб. метр, у тому числі:
 - за витрачену воду _____ гривень за 1 куб. метр;
 - за підігрівання води _____ гривень за 1 куб. метр;
- 3) водовідведення _____ гривень за 1 куб. метр;
- 4) центральне опалення _____ гривень за 1 Гкал.

6. Порядок контролю та звіту сторін. Наслідки невиконання умов договору

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

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

6.2. Управитель відшкодовує власнику приміщення матеріальні збитки, завдані невиконанням обов'язків, передбачених у пункті 3.1 цього Договору, в порядку, визначеному законодавством.

6.3. Власник приміщення відшкодовує матеріальні збитки, завдані невиконанням обов'язків, передбачених пунктом 3.2 цього Договору, згідно із законодавством.

6.4. Управитель, власники приміщень та члени їх сімей за порушення умов цього Договору несуть відповідальність в установленому законодавством порядку.

7. Перелік форс-мажорних обставин

7.1. 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.

7.2. При виникненні обставин, указаних у пункті 7.1, 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.

7.3. Якщо сторона не направила чи несвоєчасно направила повідомлення, передбачене у пункті 7.2, то вона зобов'язана відшкодувати іншій стороні завдані нею збитки.

7.4. У випадках виникнення обставин, передбачених у пункті 7.1, термін виконання стороною обов'язків за цим Договором переноситься відповідно до часу, протягом якого діють ці обставини і їх наслідки.

8. Строк дії Договору, умови продовження та припинення дії Договору, дата укладення Договору

8.1. Укладення Договору між власником окремого приміщення у житловому комплексі та управителем є обов'язковим і не залежить від членства в об'єднанні, за винятком, коли власник і управитель є однією й тією самою особою.

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

8.3. Право на звернення до суду виникає через шістьдесят днів з дня припинення платежів або відмови в укладенні Договору.

8.4. Цей Договір може бути розірвано за згодою сторін або в судовому порядку.

8.5. Спори щодо змісту конкретного Договору та спори, що виникають між сторонами під час його виконання, вирішуються за згодою сторін або в установленому законодавством порядку.

8.6. Зміни та доповнення до Договору дійсні, якщо вони викладені в письмовій формі і підписані сторонами або уповноваженими представниками сторін.

8.7. Договір діє протягом одного року.

8.8. 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.

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

Строк дії Договору з " ____ " _____ 200_ р. по " ____ " _____ 200_ р.

Реквізити управителя
(підпис)

Реквізити власника приміщення
(підпис)

З Правилами користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями ознайомлений.

Власник приміщення

Підпис