

**ДОГОВІР №**  
**про компенсацію витрат на управління/утримання будинку та прибудинкової території,**  
**виконання інших додаткових робіт та послуг**

м. Київ

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2023р.

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОВАЛЬСЬКА-ЖИТЛОСЕРВІС»** в особі виконуючого обов'язки директора **Тарасенко Юрія Дмитровича**, який діє на підставі Статуту (надалі за текстом – Сторона-1), з однієї сторони,

та **Громадянин (громадянка) України** \_\_\_\_\_, що є інвестором/орендарем/власником житлового/нежитлового приміщення № « \_\_\_\_\_ » у житловому будинку № \_\_\_\_\_ за адресою: вул. Драгоманова, 31-3 у Дарницькому районі міста Києва - (будівельна адреса), м. Київ, вул. \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ (поштова адреса); (надалі за текстом – Сторона-2), з іншої сторони, уклали цей Договір про компенсацію витрат на управління/утримання будинку та прибудинкової території, інших додаткових робіт та послуг (надалі за текстом - Договір).

**Договір укладений враховуючи наступне:**

1. Сторона-2 вважається споживачем житлово-комунальних послуг, оскільки фактично отримала житлове/нежитлове приміщення на підставі договору купівлі-продажу/оренди/акту приймання-передачі (№ \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_, метою якого є користування житловим/нежитловим приміщенням № \_\_\_\_\_, загальною площею \_\_\_\_\_ кв. м. (надалі за текстом - приміщення), що знаходиться у житловому будинку за адресою: вул. Драгоманова, 31-3 у Дарницькому районі міста Києва- (будівельна адреса), м. Київ, вул. \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_ - (поштова адреса) (надалі за текстом - будинок);
2. Сторона-2, з метою забезпечення для себе належних умов проживання/використання приміщення (зокрема, користування електричною енергією тощо), обслуговування та зберігання цілісності будинку, об'єктів благоустрою, а також прибудинкової території, визначає Сторону-1 особою, яка забезпечує управління/утримання будинку.

**СТОРОНИ ДОМОВИЛИСЬ ПРО НАСТУПНЕ:  
ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**

1. Сторона-1 забезпечує належні умови проживання/використання приміщення Сторони-2, шляхом управління/утримання будинку і прибудинкової території, відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил згідно із законодавством та даним договором, організацію контрольно-пропускного режиму на прибудинковій території будинку, а Сторона-2 компенсує Сторони-1, понесені нею витрати, в тому числі на управління/утримання будинку та прибудинкової території, забезпечення контрольно-пропускного режиму до будинку, обслуговування системи відео нагляду на прибудинковій території, системи контролю доступу пропорційно до загальної площі квартири/нежитлового приміщення у розмірі та у строки, встановлені Договором, а також витрати на електропостачання, з урахуванням показань засобів обліку на приміщення, у розмірі фактичних витрат, які несе Сторона-1, у строки та на умовах, що передбачені Договором. Також Сторона-2 компенсує Сторони-1 вартість послуг з вивезення твердих побутових відходів пропорційно до загальної площі квартири/нежитлового приміщення, яка розраховується згідно кошторису, станом на дату укладення Договору.
- 1.2. Сторона-2 зобов'язується дотримуватися Правил користування приміщеннями, прибудинковою територією та вимог до виконання будівельних, ремонтних та опоряджувальних робіт (Додаток 1).
- 1.3. Шляхом укладення та підписання Стороною-2 цього Договору, Сторона-2, здійснює своє право власника/користувача Об'єкту нерухомості – співвласника будинку та уповноважує Сторону-1 на здійснення управління/утримання і обслуговування будинку і прибудинкової території.
- 1.4. Сторони домовились, що з метою дотримання підвищеного санітарного рівня, смітєпровід у Будинку використовуватись не буде.
- 1.5. У разі зміни Стороною-2 свого статусу з «інвестора»/«орендаря» на «власника», положення даного Договору для Сторін продовжують свою дію.

**2 ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН**

**2.1. Сторона-2 має право на:**

- 2.1.1. своєчасного та якісного забезпечення Стороною-1 управління/утримання будинку (зокрема, конструктивних елементів будинку, інженерного обладнання та інженерних мереж тощо) і прибудинкової території у належному стані;
- 2.1.2. отримання інформації від Сторони-1 про перелік виконуваних робіт та їх вартість (перелік складових витрат);
- 2.1.3. зменшення розміру компенсації у разі невиконання або виконання не в повному обсязі, в порядку встановленому Кабінетом Міністрів України;
- 2.1.4. відшкодування збитків, заподіяних його майну та (або) приміщенню, шкоди, заподіяної його життю чи здоров'ю внаслідок ненадання послуг або надання послуг неналежної якості;
- 2.1.5. проведення перевірки кількісних та якісних показників надання послуг в установленому Кабінетом Міністрів України порядку.

**2.2. Сторона 2 зобов'язана:**

- 2.2.1. компенсувати Сторони-1 витрати, понесені нею за цим Договором;
- 2.2.2. забезпечувати цілісність засобів обліку електричної енергії та пломб на них, не допускати самовільного втручання в роботу цих приладів. У разі встановлення Стороною-1 факту несанкціонованого втручання в роботу засобів обліку електричної енергії нарахування за спожиту електричну енергію відповідно

СТОРОНА -1 В.о. директора \_\_\_\_\_ Ю.Д. Тарасенко

СТОРОНА -2 \_\_\_\_\_

за попередній місяць та до взяття на облік відремонтованого та повіреного засобу обліку, здійснюються згідно законодавства у галузі житлово-комунального господарства (зокрема, надання та споживання житлово-комунальних послуг). Ремонт та метрологічна перевірка засобів обліку здійснюється за рахунок Сторони-2;

2.2.3 негайно інформувати Сторону-1 про виявлення несправностей в інженерних мережах, конструктивних елементах приміщення і будинку в цілому;

2.2.4 дотримуватися правил пожежної безпеки, електробезпеки та санітарних норм;

2.2.5. забезпечувати безперешкодний доступ представників Сторони-1 до мережі, арматури та розподільних систем у приміщенні за наявності відповідного службового посвідчення з метою:

ліквідації аварій - цілодобово;

встановлення і заміни санітарно-технічного та інженерного обладнання, проведення профілактичного огляду, зняття показань засобів обліку електричної енергії – в робочий час або за узгодженням;

2.2.6. своєчасно вживати заходів по усуненню виявлених неполадок, що виникли з власної вини;

2.2.7. дотримуватися вимог житлового та містобудівного законодавства, щодо здійснення будівельних, ремонтних, опоряджувальних робіт чи реконструкції приміщень або їх частин, не допускати порушення законних прав та інтересів інших учасників відносин у сфері житлово-комунального господарства.

2.2.8. проводити ремонт, реконструкцію, переобладнання, що пов'язано з руйнуванням несучих стін (моноліту), перекриттів, зміною чи втручанням у системи опалення, водопостачання, водовідведення та каналізації, а також витяжної мережі у квартирі виключно у відповідності до норм законодавства та після погодження Сторони-1 (погодження отримується протягом 10 робочих днів з дня письмового звернення). У випадку непогодження Стороною 1, виконання вищезазначених робіт, у зв'язку з тим, що вони не відповідають вимогам законодавства, Сторона 2 не має права проводити такі роботи;

2.2.8.1. змінювати конструктивний вигляд, колір, балконів, встановлювати додаткові конструкції. Захаращувати балкони, зберігати на них легkozаймисті матеріали, розводити багаття, користуватися відкритим вогнем, готувати їжу, викидати недопалки на територію комплексу.

2.2.9. проводити будь-яку реконструкцію, ремонт чи опорядження місць загального користування виключно у відповідності до норм законодавства та після погодження Сторони-1 (погодження отримується протягом 10 робочих днів з дня письмового звернення). У випадку непогодження Стороною 1, виконання вищезазначених робіт, у зв'язку з тим, що вони не відповідають вимогам законодавства, Сторона 2 не має права проводити такі роботи;

2.2.10. повідомляти Сторону-1 про свої контактні дані або контактні дані своєї довіреної особи (телефон, електронна пошта, адреса), у випадку особистої відсутності, для можливості технічного огляду або проведення ремонту, в разі потреби ліквідації аварії;

2.2.11. інформувати Сторону-1 про фактичну кількість осіб, які постійно проживають у квартирі, або перебувають у нежитловому приміщенні;

2.2.12. інформувати майбутнього власника приміщення у разі її подальшого відчуження про те, що Сторона-1 є особою, яка забезпечує управління/утримання будинку та управління ним, а також про необхідність укладення договору зі Стороною-1. Надати копії правовстановлюючих документів Стороні-1 у випадку відчуження об'єкту нерухомості (без персоніфікованої інформації про Покупця та іншої інформації, що вважається конфіденційною).

2.2.13. використовувати приміщення, місця загального користування (спільне майно багатоквартирного будинку) у будинку, прибудинкову територію тільки за їх прямим цільовим та функціональним призначенням та у відповідності до норм законодавства у галузі житлово-комунального господарства (зокрема, управління/утримання будинків і прибудинкових територій та користування приміщеннями);

2.2.14. забезпечити своєчасну підготовку об'єктів, що перебувають у її власності та/або користуванні, до експлуатації в осінньо-зимовий період;

2.2.15. відшкодовувати Стороні-1 витрати на залучення спеціальної техніки або незалежних сторонніх організацій для проведення аналізу якісних показників послуг у разі необґрунтованості висловлених Стороні-1 претензій;

2.2.16. проводити відключення або включення внутрішньобудинкових мереж тільки із залученням представників Сторони-1. Сторона-1 не несе відповідальності за збитки, спричинені несанкціонованими роботами Сторони-2, невірною експлуатацією Стороною-2 трубопроводів, кабелів та обладнання. При цьому збитки, спричинені з вини Сторони-2, в повному обсязі відшкодовуються Стороною-2 третім особам та/або Стороні-1;

2.2.17. сплачувати вартість робіт з ліквідації аварій та відновлення пошкоджених конструктивних елементів та інженерного обладнання та мереж будинку, що сталися з вини Сторони-2, в сумі фактичних збитків і витрат Сторони-1;

2.2.18. не псувати/змінювати Фасад Будинку, не встановлювати антени, у тому числі супутникові, жодним чином не змінювати вигляд, колір, форму та інші характеристики Фасаду Будинку;

2.2.19. встановлювати зовнішні елементи системи кондиціонування, клімат контролю у спеціально обладнаних місцях, злив конденсату від внутрішнього блоку кондиціонерів проводити до змонтованої дренажної системи. Зовнішні елементи системи кондиціонування, клімат контролю, які знаходяться на балконах, розміщувати відповідно до наданих схем, конденсат виводити в дренажну систему або каналізаційний стояк. Вивід зливу конденсату від внутрішнього блоку кондиціонеру на фасад будинку здійснювати заборонено;

2.2.20. перевозити будівельні матеріали, меблі та інше громіздкі речі виключно спеціально оснащеним(и) окремим(и) ліфтом, що обшиті захисними матеріалами. При цьому піднімати не більше 500,00 (п'ятсот ) кілограмів за один підйом;

2.2.21. не змінювати вигляд місць загального користування (колір стін місць загального користування,

вхідні групи, двері, конструктивні елементи, тощо), не встановлювати додаткове обладнання, предмети інтер'єру, в місцях загального користування, не встановлювати розетки чи будь які додаткові елементи;

2.2.22. не передавати картки доступу до Будинку третім особам без інформування Сторони-1;

2.2.23. не зберігати будівельне сміття, побутові речі та будь-яке інше майно у місцях загального користування та шляхах евакуації;

2.2.24. вивозити будівельне сміття з Об'єкту нерухомості власними силами та засобами або через визначену Стороною-1 організацію, через спеціально оснащений окремий ліфт або сходами;

2.2.25. у разі виконання ремонтних робіт з залученням штукатурно-шпаклювальної машини, окремо сплачувати за роботи з прочищення будинкової каналізаційної мережі Сторони 1 на підставі окремого укладеного договору на виконання таких робіт;

2.2.27. виконувати інші обов'язки, передбачені законодавством у галузі житлово-комунального господарства.

### **2.3. Сторона-1 має право:**

2.3.1. вимагати від Сторони-2 дотримання вимог правил користування житловими приміщеннями та прибудинковою територією, санітарно-гігієнічних і протипожежних правил та інших нормативно-правових актів у галузі житлово-комунального господарства;

2.3.2. доступу своїх представників до мережі, арматури та розподільних систем у приміщенні з метою: ліквідації аварій - цілодобово;

встановлення і заміни санітарно-технічного та інженерного обладнання, проведення профілактичного огляду, зняття показань засобів обліку електричної енергії – в робочий час або за узгодженням;

2.3.3. вимагати від Сторони-2 своєчасного проведення робіт щодо усунення виявлених неполадок, що виникли з вини Сторони-2, або відшкодування витрат, понесених Стороною-1 на усунення таких неполадок;

2.3.4. вимагати від Сторони-2 своєчасної та повної компенсації витрат відповідно до вимог Договору;

2.3.5. припинити/зупинити надання послуг за цим Договором, у випадку наявності заборгованості Сторони-2 по компенсації витрат Сторони-1 більш ніж за 2 (два) календарних місяці;

2.3.6. нараховувати у разі несвоєчасної компенсації Стороною-2 витрат, пеню у розмірі, встановленому Договором;

2.3.7. змінювати розмір компенсації витрат в односторонньому порядку, після письмового повідомлення Сторони-2 з обґрунтуванням такої зміни, а саме: у разі збільшення або зменшення податків і зборів, мінімальної заробітної плати, вартості електроенергії, послуг підрядних організацій, тощо. Про такі зміни Сторона-1 повідомляє Сторону-2 не пізніше 15-ти календарних днів, у письмовій формі шляхом розміщення детальної інформації щодо підстав зміни вартості послуг на спеціальному інформаційному стенді в будинку (дошці оголошень) або квитанціях/рахунках або у особистому кабінеті та на сайті Сторони 1. При цьому укладання додаткової угоди між Сторонами не вимагається, зміни до договору в даному випадку набирають чинності на 16 календарний день з дня розміщення такої інформації;

2.3.8. отримувати інформацію від Сторони-2 про зміну власника приміщення та фактичну кількість осіб, які постійно проживають у квартирі, або перебувають у нежитловому приміщенні;

2.3.9. використовувати технічні та допоміжні приміщення для забезпечення виконання умов Договору що передбачені п. 1.2. та надання за правом сервітуту третім особам доступу до даних приміщень, що надають додаткові послуги власникам житлових/нежитлових приміщень. Дохід від такої діяльності обліковується в якості доходу та направляється на покриття витрат на управління/утримання будинку.

### **2.4. Сторона-1 зобов'язана:**

2.4.1. надавати Стороні-2 за її письмовою заявою, інформацію про перелік виконуваних робіт та їх вартість (перелік складових витрат, понесених на виконання Договору);

2.4.2. здійснювати управління будинком та утримувати внутрішньо-будинкові мережі в належному технічному стані, здійснювати їх технічне обслуговування та ремонт, вживати своєчасних заходів по ліквідації аварійних ситуацій, усувати неполадки санітарно-технічного та інженерного обладнання, комунікацій будинку, проводити технічний і профілактичний огляд будинку;

2.4.3. розглядати у строк та у порядку, визначеними законодавством у галузі житлово-комунального господарства (зокрема, надання та споживання житлово-комунальних послуг) заяви, звернення, претензії або скарги Сторони-2;

2.4.4. своєчасно за власний рахунок проводити роботи з усунення виявлених неполадок, що виникли з її вини;

2.4.5. своєчасно проводити підготовку будинку та його технічного обладнання та мереж до експлуатації у весняно-літній та осінньо-зимовий періоди;

2.4.6. вживати заходів для забезпечення захисту спільного майна багатоквартирного будинку від протиправних посягань та стягнення з осіб, винних у знищенні, пошкодженні або викраденні спільного майна, відшкодування завданих збитків, за рахунок співвласників будинку, шляхом укладення договору про надання послуг з охорони будинку та прибудинкової території ліцензованої охоронної організації;

2.4.7. щороку звітувати перед власниками житлових/нежитлових приміщень про виконання кошторису витрат на послуги шляхом розміщення інформації на спеціальному інформаційному стенді в будинку (дошці оголошень) або квитанціях/рахунках або у особистому кабінеті та на сайті Сторони 1, та надавати кошторис витрат на надання послуг на поточний/наступний рік для відома.

## **3. РОЗМІР ТА ПОРЯДОК КОМПЕНСАЦІЇ ВИТРАТ**

3.1. Розмір компенсації витрат визначається з розрахунку за 1 кв. метр загальної площі приміщення:

- на управління/утримання будинку та прибудинкової території згідно із Додатком 2;

- на вивезення твердих побутових відходів згідно із Додатком 3

3.2. Розмір компенсації витрат за спожиту електроенергію розраховується згідно із рахунків наданих енергопостачальною організацією, з урахуванням показань засобів обліку на приміщення.

3.3. Сторона-1 до 15-го числа поточного місяця, надає Стороні-2 рахунки для здійснення компенсації витрат Стороні-1 (рахунки надаються у паперовому, а також електронному вигляді та знаходяться у особистому кабінеті Сторони-2, доступ до якого надає Сторона-1). В свою чергу Сторона-2 зобов'язана отримувати вказані рахунки, не отримання рахунків не звільняє від обов'язку по компенсації витрат.

3.4. Сторона-2 оплачує рахунок до 1-го числа місяця, наступного за розрахунковим.

3.5. Сторони домовились встановити строк позовної давності у 5 (п'ять) років за вимогами Сторони-1 до Сторони-2 про стягнення заборгованості з компенсації витрат, та строк позовної давності у 5 (п'ять) років за вимогами Сторони-1 до Сторони-2 про стягнення неустойки (пені, штрафу), а також трьох відсотків річних та індексу інфляції, що виникли з Договору.

3.6. Розмір компенсації витрат, вважається погодженою Сторонами шляхом укладення цього Договору.

3.7. З метою забезпечення високої якості обслуговування Будинку на початковому етапі та на етапі проведення активних ремонтних робіт, а також з метою гарантування своєчасної та повної оплати наданих послуг, Сторона-2 вносить авансом (перший та наступний місяць) на рахунок Сторони-1 грошову суму в розмірі \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_ грн. \_\_\_\_\_ коп.

Авансова оплата здійснюється Стороною-2 протягом трьох робочих днів з моменту укладення Договору, шляхом перерахування авансового платежу на рахунок Сторони-1.

В подальшому Сторона-1 вираховує розмір вартості щомісячних Послуг із сплаченого Стороною-2 авансу, згідно діючої вартості Послуг.

3.8. Після використання авансової оплати, рахунки (квитанції) на оплату Послуг надаються Стороною-1, до 15-го числа поточного місяця, та сплачуються Стороною-2 до 1-го числа місяця, наступного за розрахунковим.

### 3.9. Гарантійний платіж.

3.9.1. З метою забезпечення виконання всіх зобов'язань, що випливають із цього Договору, Сторона 2 сплачує Стороні 1 Гарантійний (забезпечувальний) платіж в розмірі 10 000 (десять тисяч гривень) протягом 5 (п'яти) банківських днів після підписання даного Договору (надалі – «Гарантійний платіж»). Відсотки по гарантійному платежу не нараховуються.

3.9.2. Сторона 1 має право за власним рішенням, в односторонньому порядку, покрити за рахунок гарантійного платежу, шкоду завдану Стороною 2, Стороні 1 та/або спільному майну багатоквартирного будинку, третім особам, якщо така шкода завдана внаслідок неналежного виконання своїх зобов'язань, встановленим цим Договором, а також витрати на ремонт будинку чи обладнання та інші витрати, спричинені невиконанням Стороною 2 вимог цього Договору.

3.9.3. Сторона 1 повідомляє Сторону 2 про наявність завданої шкоди шляхом направлення письмового повідомлення-вимоги Стороні 2 на електронну пошту та/або засобами поштового зв'язку. Повідомлення-вимога повинна бути задоволена Стороною 2 протягом 10 (десяти) робочих днів з дня відправлення.)

3.9.4. У випадку ухилення Стороною 2 від виконання даного повідомлення-вимоги, протягом десяти робочих днів Сторона 1 направляє Стороні 2 письмове повідомлення про проведення відрахування коштів з суми Гарантійного платежу, яке одночасно є вимогою на поповнення суми гарантійного платежу до вказаного в п. 3.9.1 цього Договору розміру.

3.9.5. У випадку, якщо протягом строку дії цього Договору частина Гарантійного платежу використовується Стороною 1 для відшкодування шкоди завданої Стороною 2, передбачених цим Договором, Сторона 2 зобов'язана поповнити Гарантійний платіж протягом 10 робочих днів з моменту направлення Стороною 1 повідомлення про необхідність такого поповнення.

3.9.6. У випадку якщо нанесена шкода спільному майну багатоквартирного будинку, однак не вдалося/неможливо встановити винну особу у нанесенні такої шкоди, відшкодування збитків здійснюється шляхом утримання суми збитків з суми гарантійного платежу кожного співвласника пропорційно загальної площі квартири.

3.9.7. Гарантійний платіж виконує виключно функцію засобу забезпечення виконання зобов'язань за цим Договором та підлягає зарахуванню до 31.12.2024 р. в рахунок майбутніх платежів на послуги з утримання/управління багатоквартирним будинком.

## 4. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРИН:

4.1. Сторона-2 несе відповідальність згідно із законом за:

- недотримання вимог нормативно-правових актів у сфері житлово-комунальних послуг;
- несвоєчасне здійснення компенсації витрат Стороні-1 шляхом сплати пені;
- порушення визначених цим договором зобов'язань.

4.2. Сторона-1 несе відповідальність згідно із законом за:

- неналежне забезпечення умов проживання/використання приміщення, що призвело до заподіяння збитків майну та (або) приміщенню споживача, шкоди його життю чи здоров'ю, шляхом відшкодування збитків;
- зниження кількісних і якісних показників послуг або перевищення строків проведення ремонтно- профілактичних робіт шляхом зменшення розміру плати;
- порушення визначених цим договором зобов'язань.

4.3. За несвоєчасне внесення платежів, передбачених цим Договором, Стороні-2 може бути нарахована пеня в розмірі 0,01 відсотка від несплаченої суми за кожен день прострочення оплати, починаючи з першого числа наступного місяця і до дати повного розрахунку зі Стороною-1.

4.4. В разі, якщо внаслідок винних дій (бездіяльності) Сторони-2 будуть завдані збитки Будинку або третім особам, Сторона-2 зобов'язана відшкодувати завдані збитки в повному обсязі, а також витрати Сторони-1 на їх усунення.

4.5. У разі порушення підпунктів 2.2.8., 2.2.8.1., 2.2.17, 2.2.18, 2.2.20 пункту 2.2. Договору, Сторона-2 сплачує на користь Сторони-1 штраф в розмірі 25 000 (двадцять п'ять тисяч) грн. 00 коп., за кожний факт такого порушення, та зобов'язана відновити початковий стан, що існував до порушення

4.6. У разі порушення підпунктів 2.2.15, 2.2.19, 2.2.21, 2.2.22, 2.2.23 пункту 2.2. Договору, Сторона-2 сплачує на користь Сторони-1 штраф в розмірі 2 000 (дві тисячі) грн. 00 коп., за кожний факт такого порушення.

4.7. Всі факти порушення зазначені у п. 4.5., 4.6. Договору фіксують представниками Сторони-1 та оформлюються у «Акті порушення».

4.8. Сторона-1 здійснює перерахунок розміру плати за послугу за період їх ненадання, надання не в повному обсязі або невідповідної якості Сторони-2.

4.9. В незалежності від призначення платежу при оплаті за послуги згідно Договору або у разі недостатності суми проведеного платежу для виконання грошового зобов'язання у повному обсязі ця сума погашає вимоги Сторони 1 у такій черговості:

1) у першу чергу відшкодовуються витрати Сторони 1, пов'язані з одержанням виконання (судовий збір, витрати на правничу допомогу та ін.);

2) у другу чергу сплачуються штрафні санкції;

3) у третю чергу сплачується основна сума боргу.

4.10. 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).

4.11. 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, 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.

4.12. Сторони розуміють та погоджуються з тим, що даний Договір укладається Сторонами у період дії форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили), а саме військової агресії Російської Федерації проти України, що стало підставою для введення воєнного стану відповідно до Указу Президента України від «24» лютого 2022 року №64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні». Сторони розуміють і приймають всі ризики, пов'язані з такими обставинами, під час дії яких підписано цей Договір та підтверджують намір виконати свої зобов'язання, які випливають з умов Договору.

## 5. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

5.1. Цей Договір набирає чинності з 01.11.2023 р. і діє протягом п'яти років.

5.2. Сторони погодили, що права та обов'язки Сторони-2 за цим Договором виникають з дати підписання нею цього договору або договору оренди приміщення.

5.3. Цей договір розірванню в односторонньому порядку не підлягає, крім випадків передбачених даним Договором.

5.4. Зміни у цей договір вносяться відповідно до розділу 2 цього Договору.

5.5. Підписуючи даний Договір Сторона-2 надає Стороні-1 свою згоду на збирання, обробку та використання своїх персональних даних загального характеру, вказаних у Договорі, з метою виконання умов цього Договору, відповідно до вимог чинного законодавства.

5.6. Цей Договір може бути розірвано за взаємною згодою сторін.

5.7. Дія цього договору припиняється:

- випадку продажу (відчуження) Стороною-2 житлового/нежитлового приміщення – з дати такого відчуження за умови виконання п.2.2.11;

- достроково за згодою сторін;

- у разі смерті фізичної особи – Сторони-2;

- якщо протягом строку дії цього договору співвласники приймають рішення про зміну форми управління будинком або про обрання управителя будинку, цей договір достроково припиняється через два місяці з дати отримання Стороною-1 повідомлення від співвласників (уповноваженої ними особи) про таке рішення (має бути надано копію протокольного рішення).

## 6. ІНШІ УМОВИ

6.1. Правовідносини, що виникають у зв'язку з виконанням умов Договору і не урегульовані ним, регламентуються нормами чинного в Україні законодавства.

6.2. Повідомлення, що вимагаються або надаються за цим Договором, оформлюються в письмовій формі та надсилаються поштою або будь-яким іншим засобом персональної доставки на такі адреси Сторін:

**Стороні-1:**

Адреса: 02072, м. Київ, вул. Є. Чавдар, 3. E-mail: kgs@kovalska.com

**Стороні-2:**

Адреса:

E-mail:

6.3. Кожна сторона несе повну відповідальність за правильність вказаних нею у Договорі реквізитів для надсилання документів, адреси для повідомлення, а також зобов'язується своєчасно повідомляти іншу сторону про їх зміну, а у разі неповідомлення - несе ризик настання пов'язаних із цим несприятливих наслідків.

6.4. Додатками до цього Договору, що становлять його невід'ємну частину, є:

**Додаток 1** — Правила користування приміщеннями, прибудинковою територією та вимоги до виконання будівельних, ремонтних та опоряджувальних робіт

**Додаток 2** — Розмір компенсації витрат на управління/утримання будинку та прибудинкової території.

**7. АДРЕСИ, БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ ТА ПІДПИСИ СТОРІН**

Сторона-1	Сторона -2
<b>ТОВ «Ковальська-Житлосервіс»</b> 02072, м. Київ, вул. Єлизавети Чавдар, буд. 3, код ЄДРПОУ 32912720, ІПН 329127226512, п/р ІВАН:UA 363052990000026004016211127 в АТ КБ «Приватбанк»,	<b>П.І.Б.</b> Адреса Паспорт № виданий Ідентифікаційний номер облікової картки платника податків тел. _____ e-mail: _____
<b>В.о. директора</b> _____ <b>Ю.Д. Тарасенко</b>	_____/_____/_____ (підпис) (ПІБ)

**Додаток №1**  
**до Договору № \_\_\_\_\_**  
**від «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.**

**Правила користування приміщеннями, прибудинковою територією та вимоги до виконання будівельних, ремонтних та опоряджувальних робіт**

**1. Загальні положення**

1.1. Правила користування приміщеннями, прибудинковою територією та вимоги до виконання будівельних, ремонтних та опоряджувальних робіт (далі за текстом - *Правила*) підготовлені у відповідності до Житлового кодексу Української РСР, Правил користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків, затверджених постановою Кабінету Міністрів України № 572 від 08.10.1992, Правил благоустрою міста Києва, затверджених рішенням Київської міської ради від 25.12.2008 № 1051/1051, та інших нормативно-правових актів, положеннями яких регулюються питання у галузі житлово-комунального господарства та містобудування.

1.2. Правила є договором приєднання, що визначає домовленість громадян, які є власниками (співвласниками), наймачами (інвесторами, орендарями) житлових та нежитлових приміщень у житловому будинку, що знаходиться за будівельною адресою: вул. Драгоманова, 31-\_\_\_ у Дарницькому районі міста Києва, членів їх сімей, що проживають разом з ними, (далі за текстом - *мешканці*) щодо загальних принципів та правил користування приміщеннями будинку та прибудинковою територією з метою забезпечення збереження їх у належному санітарно-технічному стані, не порушуючи прав та інтересів інших власників житлових/нежитлових приміщень.

1.3. Сторона-2 зобов'язана дотримуватися положень Правил та відповідати за те, щоб їх дотримувалися запрошені ними відвідувачі, гості та інші особи, що перебувають у будинку та на прибудинковій території.

1.4. ТОВ «Ковальська-Житлосервіс» уповноважується через своїх працівників здійснювати нагляд за дотриманням мешканцями Правил.

**2. Загальні принципи проживання в будинку, використання приміщень**

2.1. Житлові/нежитлові приміщення використовуються виключно за призначенням. Використовувати житлові приміщення для провадження господарської діяльності промислового (виробничого) характеру категорично заборонено.

Не допускається передача в оренду житлових приміщень для ведення господарської, підприємницької та іншої діяльності, якщо це буде суперечити інтересам або обмежувати права інших мешканців.

2.2. Сторона-2 зобов'язана дотримуватися вимог нормативно-правових актів у галузі житлово-комунального господарства, пожежної безпеки, санітарних норм і правил.

2.3. Сторона-2 зобов'язана дотримуватися вимог житлового та містобудівного законодавства щодо здійснення будівельних, ремонтних, опоряджувальних робіт чи реконструкції приміщень або їх частин, не допускати порушення законних прав та інтересів інших мешканців.

2.4. Сторона-2 зобов'язана забезпечувати збереження, попереджувати псування приміщень, брати участь у проведенні їх ремонту, не допускати виконання робіт та інших дій, що викликають псування спільних площ, допоміжних та технічних приміщень, інженерних мереж, приладів та обладнання будинку, порушують або погіршують умови проживання інших мешканців будинку.

2.5. У разі тривалого від'їзду, Сторона-2 зобов'язана повідомити про це працівника ТОВ «Ковальська-Житлосервіс» (менеджера дільниці) та залишити йому інформацію щодо контактної особи, яка матиме право і змогу забезпечити доступ до мережі, арматури та розподільних систем у приміщенні з метою ліквідації аварій (цілодобово), встановлення і заміни санітарно-технічного та інженерного обладнання, проведення профілактичного огляду.

2.6. У випадку продажу житлового та нежитлового приміщення попередній його власник (Сторона-2) зобов'язаний повідомити ТОВ «Ковальська-Житлосервіс» про продаж та надати інформацію про нового власника, а також повідомити нового власника про необхідність укладення відповідного договору з ТОВ «Ковальська-Житлосервіс».

2.7. У випадку виявлення неполадок інженерного устаткування або аварії, Сторона-2 зобов'язана негайно повідомити представників ТОВ «Ковальська-Житлосервіс» про характер виявленого дефекту та надати усю відому їм інформацію про природу самої аварії.

2.8. Сторона-2, їхні гості та відвідувачі повинні дотримуватися тиші в нічний час з 20.00 (двадцятьої) години вечора до 8.00 (восьмої) години ранку.

### **3. Користування місцями загального користування (спільними площами) у будинку**

3.1. Сторона-2 зобов'язана забезпечувати збереження, попереджувати псування приміщень, брати участь у проведенні їх ремонту, не допускати виконання робіт та інших дій, що викликають псування спільних площ, допоміжних та технічних приміщень.

3.2. Заборонено Стороні-2, членам її сім'ї, або іншим особам, які проживають/перебувають у приміщенні:

- використовувати спільні площі, інженерні комунікації, прилади та устаткування будинку, до яких відносяться механічне, електричне, санітарно-технічне та інше обладнання, що призначене для обслуговування їх приміщення, з метою, яка не відповідає принципам комфортного проживання/використання приміщення;

- зберігати вибухонебезпечні чи екологічно шкідливі речовини і предмети на прибудинковій території та в приміщеннях будинку;

- будь-яким чином захаращувати сходові майданчики, перехідні балкони (лоджії), сходи, передквартирні коридори і ліфтові холи, а також будь-які інші технічні, допоміжні та підсобні приміщення, зокрема, складати великогабаритне сміття, картон від побутової, відео та оргтехніки;

- вивішувати оголошення на сходових клітках, стінах, дверях, в ліфтах та використовувати для таких цілей місця загального користування (спільні площі) у будинку, окрім місць, спеціально визначених для цього;

- робити будь-які написи на стінах, дверях, сходах, в кабінах ліфтів і на будь-яких інших поверхнях місць загального користування (спільних площ) у будинку;

- викидати будь-які предмети, попіл і недопалки з вікон, балконів і лоджій на сходові отвори та на вулицю;

- палити у місцях загального користування (на спільних площах) у будинку;

- викидати в каналізаційну систему будинку сміття, ганчірки, предмети особистої гігієни та інші предмети, зливати в каналізацію залишки будівельних розчинів (ремонтні роботи з усунення будь-яких ушкоджень, що виникли внаслідок неправильного використання сантехнічного обладнання, здійснюються за рахунок мешканця, з вини якого сталося таке пошкодження);

- катання на роликах, на велосипедах і самокатах коридорами (холами) будинку.

### **4. Проведення будівельних, ремонтних та опоряджувальних робіт в приміщеннях**

4.1. Сторона-2 не має право вчиняти жодних дій по будівельним та/чи ремонтним та/чи опоряджувальним роботам щодо фасаду, місць загального користування та здійснювати дії зі зміни об'єктів благоустрою та прибудинкової території без попередньої письмової згоди Сторони-1.

4.2. Сторона-2 повинна завчасно повідомити ТОВ «Ковальська-Житлосервіс» про початок будівельних, ремонтних, опоряджувальних робіт чи реконструкції приміщень або їх частин. Перед початком робіт Сторона-2 мають надати працівнику ТОВ «Ковальська-Житлосервіс» (менеджеру дільниці) список робітників та контактний телефон відповідальної особи;

4.3. Перед початком робіт, Сторона-2 зобов'язана погодити проекти систем гарячого і холодного водопостачання, водовідведення з інженерною службою Сторони-1 (погодження отримується протягом 10 робочих днів з дня письмового звернення).

4.4. Відповідальність за порушення вимог законодавства щодо здійснення будівельних, ремонтних, опоряджувальних робіт чи реконструкції приміщень або їх частин, а також усі ризики та наслідки, пов'язані з цим, несе Сторона-2 особисто, як замовник будівельно-ремонтних робіт, згідно із законодавством;

4.5. Категорично забороняється будь-яке руйнування та пошкодження конструктивних елементів будинку (зокрема ригелів, колон, діафрагм жорсткості, зовнішніх стін (в т.ч. влаштування ніш для радіаторів опалення));

4.6. Категорично забороняється втручання в систему автоматичної пожежної сигналізації (АПС), датчики якої розташовані в квартирах/нежитлових приміщеннях. Роботи по перенесенню або тимчасовому демонтажу вказаних елементів системи АПС мають виконувати лише працівники спеціалізованої організації. Для їх виклику необхідно подати заявку до диспетчерської служби ТОВ «Ковальська-Житлосервіс».

4.7. При виконанні оздоблювальних робіт в приміщеннях квартири/нежитлового приміщення, в яких проходять сантехнічні шахти, необхідно встановлювати люки розміром не менш ніж 50×50 (30\*70) см в місцях розташування приладів обліку, сантехнічної арматури (ревізій, водопроводів) для їх обслуговування та огляду.

4.8. Будівельні, ремонтні, опоряджувальні роботи, які супроводжуються шумом, необхідно виконувати лише в робочі дні (з понеділка по п'ятницю) з 08.00 до 20.00, окрім ліквідації аварійних ситуацій.

4.9. Встановлення кондиціонерів необхідно виконувати суворо згідно рекомендацій проектної організації та виключно за письмовим погодженням з Стороною-1 (погодження отримується протягом 10 робочих днів з дня письмового звернення).

4.10. Перевищення проектної потужності при виконанні електромонтажних робіт Стороною-2 – забороняється.

4.11. У випадку невиконання, неналежного виконання умов даних правил проведення ремонтних робіт в житлових/нежитлових приміщеннях будинку, Сторона-2 несе відповідальність встановлену договором та нормами чинного законодавства України. Також, Сторона-2 несе відповідальність за всі негативні наслідки, які стануться в зв'язку з порушенням умов даних правил, даного договору та чинного законодавства.

## **5. Прибудинкова територія.**

5.1. Забороняється Стороні-2, членам її сім'ї, або іншим особам, які проживають/перебувають у приміщенні: ходити та смітити на газонах прибудинкової території.

5.2. Забороняється розпивати спиртні напої на прибудинковій території та у місцях загального користування будинку.

5.3. Заборонено використання феєрверків на прибудинковій території.

5.4. Заборонена самовільна посадка, вирубка дерев і кущів, зривання та зрізування квітів або інші дії, що викликають порушення стану зелених насаджень.

## **6. Паркування та правила руху на гостьовому майданчику.**

6.1. Рух будь-яких транспортних засобів по прибудинковій території здійснюється зі швидкістю не більше ніж 5км/год.

6.2. Паркування на газонах, тротуарах, дитячому/спортивному майданчику – забороняється.

6.3. Заборонена тривала стоянка (більше 1 місяця) причепів, будиночків на колесах, транспортних засобів для відпочинку та іншого великогабаритного транспорту на прибудинковій території.

6.4. Ремонт, мийка і обслуговування транспортних засобів на прибудинковій території – заборонено.

6.5. Сторона-1 не несе відповідальності за пошкодження транспортних засобів, які перебувають на прибудинковій території будинку.

6.6. Сторона-2 зобов'язана дотримуватись затверджених Стороною-1 «Правил дорожнього руху та паркування на прибудинковій території двору житлового комплексу» та у разі їх порушення нести передбачену ними відповідальність.

## **7. Утримання домашніх тварин.**

7.1. Сторона-2 зобов'язана зареєструвати тварин, що утримуються в квартирах, в Центрі ідентифікації тварин.

7.2. Заборонено утримувати на балконах і лоджіях свійських тварин, в тому числі птицю, і бджіл.

7.3. Категорично забороняється вигулювати домашніх тварин без повідця на прибудинковій території та дитячих майданчиках.

7.4. Власники домашніх тварин несуть повну відповідальність за тілесні ушкодження та завдану шкоду майну, що заподіяні їхніми домашніми тваринами.

Даним підписом Сторона-2 підтверджує, що викладені вище Правила повністю зрозумілі, Сторона-2 з ними згодна та зобов'язується належним чином їх виконувати та довести до відома усіх осіб, які проживають/перебувають у житловому/нежитловому приміщенні, а у випадку їх не виконання сплачувати штрафні санкції та інші платежі передбачені умовами даного договору, а також відшкодувати Стороні-1 всі збитки, які будуть їй завдані у зв'язку з невиконанням умов Договору та Правил.

**СТОРОНА-1**

**СТОРОНА-2**

В.о. директора \_\_\_\_\_/Ю.Д. Тарасенко /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /



**РОЗМІР****компенсації витрат на управління утримання будинку та прибудинкової території**

м. Київ вул. Михайла Драгоманова,31з

(адреса будинку)

Порядковий номер	Складова витрат на утримання будинку та прибудинкової території та поточний ремонт спільного майна будинку (далі - витрати)	Місячна сума складової витрат (гривень)	Місячна сума витрат у розрахунку на 1 кв. метр загальної площі житлових та нежитлових приміщень у будинку
<b>1.</b>	<b>Обов'язковий перелік робіт (послуг) з ПДВ</b>	<b>207 652,28</b>	<b>20,06</b>
1.1.	Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем: водопостачання; водовідведення; тепlopостачання; гарячого водопостачання; зливної каналізації; електропостачання;	23 067,00	2,23
1.2.	Технічне обслуговування ліфтів	8 400,00	0,81
1.3.	Обслуговування систем диспетчеризації	1 500,00	0,14
1.4.	Обслуговування димових та вентиляційних каналів	0,00	0,00
1.5.	Технічне обслуговування систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем (у разі їх наявності)	10 000,00	0,97
1.6.	Поточний ремонт конструктивних елементів, технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження, що розміщені на закріпленій в установленому порядку прибудинковій території ( в тому числі спортивних дитячих та інших майданчиків), та іншого спільного майна багатоквартирного будинку.	3 907,20	0,38
1.7.	Поточний ремонт внутрішньобудинкових систем: водопостачання; водовідведення; тепlopостачання; гарячого водопостачання; зливної каналізації; електропостачання; газопостачання	1 680,00	0,16
1.8.	Поточний ремонт систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем (у разі їх наявності)	0,00	0,00
1.9.	Прибирання прибудинкової території	32 718,44	3,16
1.10.	Прибирання приміщень загального користування (у тому числі допоміжних)	42 446,40	4,10
1.11.	Прибирання і вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду, протижелезними сумішами.	2 438,40	0,24
1.12.	Дератизація	120,00	0,01
1.13.	Дезінсекція	120,00	0,01
1.14.	Придбання електричної енергії для освітлення місць загального користування, живлення ліфтів та забезпечення функціонування іншого спільного майна багатоквартирного будинку.	45 936,00	4,44
1.15.	Накладні витрати (адміністративні і загальнопромислові витрати)	35 318,84	3,41
<b>2.</b>	<b>Інші роботи (послуги), понад обов'язковий перелік з ПДВ</b>	<b>78 600,52</b>	<b>7,59</b>
2.1.	Витрати на забезпечення послуг з охорони	56 000,00	5,41
2.2.	Витрати на забезпечення послуг СКД	10 560,52	1,02
2.3.	Чистка диванів в холі на першому поверсі	4 000,00	0,39
2.4.	Обслуговування відеонагляду	6 240,00	0,60
2.5.	Обслуговування системи поливу	1 800,00	0,17
<b>3</b>	<b>Винагорода управителю</b>	<b>22 900,22</b>	<b>2,21</b>
<b>5.</b>	<b>Загальна сума витрат (з урахуванням податку на додану вартість)</b>	<b>309 153,02</b>	<b>29,86</b>

Додаток 3  
до договору № \_\_\_\_\_  
від " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 202\_\_ р.

## РОЗМІР

### компенсації витрат на вивезення твердих побутових відходів

м. Київ вул. Михайла Драгоманова,31з  
(адреса будинку)

Порядковий номер	Складова витрат на вивезення побутових відходів (далі - витрати)	Річна сума складової витрат (гривень)	Місячна сума витрат у розрахунку на 1 кв. метр загальної площі житлових та нежитлових приміщень у будинку
1.	Вартість вивезення твердих побутових відходів	4 188,52	0,46
2.	Накладні витрати	502,62	0,05
3	ПДВ	938,23	0,10
	Загальна сума витрат (з урахуванням податку на додану вартість)	5 629,37	0,60

**СТОРОНА-1**

**СТОРОНА-2**

В.о. директора \_\_\_\_\_ /Ю.Д. Тарасенко /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /