ЗАТВЕРДЖЕНО

загальними зборами

співвласників

ОСББ «Чорноморська перлина»

від 15 лютого 2020 р.

***ТИПОВИЙ ДОГОВІР***

між власником житлового приміщення та ОСББ «Чорноморська перлина» у відносинах користування спільним майном

м. Чорноморськ 2020 р.

Об’єднання співвласників багатоквартирного будинку «Чорноморська перлина» (далі –

Об’єднання) створено власниками житлових та нежитлових приміщень (далі – співвласники) багатоквартирного будинку № 18 (далі – будинок), що розташований за місцезнаходженням: Україна, Одеська область, м. Чорноморськ, вул. Парусна, відповідно до Закону України «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку» в особі голови Станіславського Андрія Миколайовича, який діє на підставі Статуту Об’єднання, з однієї сторони, та \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(далі – Власник приміщення) з другої

сторони, з метою визначення основних умов використання спільного майна багатоквартирного будинку уклали цей договір про таке:

**1. Загальні положення і відомості**

1.1. Внутрішньобудинкові інженерні мережі і системи, які є наявними, а також будуть змонтовані в подальшому, а також ті, які можуть бути придбані Об’єднанням за рахунок внесків та платежів співвласників є спільною власністю співвласників.

1.2. Об’єднання є балансоутримувачем внутрішньобудинкових інженерних мереж і систем, іншого спільного майна багатоквартирного будинку та управляє цим майном.

1.3. Об’єднання, до моменту виконання технічних умов на приєднання будинку до мереж електропостачання виступає колективним споживачем (замовником) житлово-комунальної послуги з постачання електричної енергії, а саме компенсує вартість спожитої багатоквартирним будинком електричної енергії, ретранслюючій компанії «Симфонія Комфорту», за узгодженим тарифом.

1.4. Власник приміщення, виступає кінцевим споживачем житлово-комунальної послуги з постачання електричної енергії, а також виступає користувачем іншого спільного майна, яке утримується і управляється Об’єднанням.

1.5. Діяльність Об’єднання полягає у забезпеченні і захисті прав співвласників та дотримання їхніх обов’язків, належного утримання та використання спільного майна, забезпечення своєчасного надходження коштів для сплати всіх платежів, передбачених законодавством та статутними документами.

1.6. Приміщення власника – житлове приміщення (далі квартира), яке має такі характеристики:

Розташування квартири:

м. Чорноморскь, вул.Парусна, будинок 18, квартира \_\_\_\_, № під’їзду \_\_, поверх \_\_\_, кількість кімнат \_\_\_.

Правовстановлювальний документ: (Тип документу, серія, номер документу, дата видачі документу) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Площа квартири:

Загальна \_\_\_\_\_ м2, житлова \_\_\_\_\_м2, опалювальна \_\_\_\_ м2.

Складається з:

Кімната 1 - \_\_\_\_ м2, Кімната 2- \_\_\_\_ м2, Кімната 3- \_\_\_\_ м2, Кімната 4 -\_\_\_м2, Кухня- \_\_\_ м2, Сан.вузол 1 - \_\_\_\_ м2, Сан.вузол.2 - \_\_\_\_м2, Коридор - \_\_\_\_ м2, Лоджія- \_\_\_\_ м2, Комірчина\_\_\_\_м2.

1.7. Постачання житлово-комунальних послуг до приміщення може мати тимчасові перерви, викликані перервами в постачанні таких послуг їх виробниками (постачальниками).

1.8. Видалення з квартири побутових відходів здійснюється шляхом переміщення його до спеціальних контейнерів для збирання сміття, будівельне сміття вивозиться власником самостійно та за власні кошті.

**2. Об’єднання зобов’язується**

2.1. Надавати власнику приміщення, за умови виконання ним умов цього договору, технічну можливість отримувати через внутрішньобудинкові інженерні мережі і системи комунально-житлові послуги, можливість користуватись спільним майном Об’єднання, прибудинковою територією на умовах цього договору.

2.2. Забезпечувати належний санітарний, протипожежний і технічний стан спільного майна будинку та прибудинкової території.

2.3. Забезпечувати дотримання інтересів усіх співвласників при встановленні умов, а також окремих умов порядку володіння, користування і розпорядження спільною власністю, розподілі між співвласниками витрат на експлуатацію та ремонт спільного майна.

2.4. Вживати заходів для припинення дій третіх осіб, що утруднюють або перешкоджають реалізації прав володіння, користування і розпорядження спільним майном співвласниками.

**3. Об’єднання має право**

3.1. Вимагати від власника приміщення виконання рішень статутних органів Об’єднання.

3.2. Робити власнику приміщення попередження про порушення ними вимог статуту Об’єднання або інших законних вимог, вимагати їх дотримання і видавати приписи про усунення порушень таких вимог.

3.3. Вимагати відшкодування збитків, заподіяних спільному майну Об’єднання з вини власника приміщення або інших осіб, які користуються його власністю, або осіб, які перебувають в будинку на запрошення власника приміщення.

3.4. Вимагати від власника приміщення своєчасної та у повному обсязі сплати всіх встановлених загальними зборами внесків і платежів, у тому числі відрахувань до резервного, ремонтного та інших спеціальних фондів, вартості спожитих житлово-комунальних послуг, утримання та управління спільним майном.

3.5. Звертатися до суду в разі відмови власника приміщення відшкодовувати заподіяні збитки, своєчасно та у повному обсязі сплачувати всі встановлені статутними органами Об’єднання внески і платежі, у тому числі відрахування до резервного, ремонтного та інших спеціальних фондів.

**4. Власник приміщення зобов’язується**

4.1. Використовувати приміщення виключно за призначенням, дотримуватися правил користування приміщеннями.

4.2 Дотримуватися рішень статутних органів Об’єднання, вчасно вживати заходів щодо усунення виявлених несправностей чи пошкоджень.

4.3. Не допускати самовільного перепланування приміщень, руйнування конструкцій будинку, заміни та перестановки елементів загальнобудинкових інженерних систем і мереж.

4.4. Власник приміщення є відповідальним за збереження приладів обліку електроенергії, води, опалення і у випадку їх пошкодження чи викрадення відновлює або встановлює їх за власний рахунок. Відсутність на лічильнику пломб чи їх пошкодження, або пошкодження лічильника вважається обставиною, яка забороняє використання такого лічильника і споживання електроенергії, води чи тепла, яке цей лічильник обліковує та тягне за собою накладання штрафу у розмірі ***10 000 грн.*** за кожний такий випадок.

4.5. У разі виявлення та встановлення факту поза облікового, без облікового споживання електроенергії, води чи опалення, власник приміщення сплачує штрафу у розмірі ***10 000 грн.*** за кожний випадок такого використання.

4.6. Випадки перелічені у пунктах 4.4. та 4.5. шляхом складання відповідних актів.

4.7. Грошові кошти від сплати штрафних санкцій спрямовуються до фонду розвитку.

4.8. Не пізніше 25 числа місяця, наступного за розрахунковим місяцем, сплачувати у повному обсязі вартість спожитих житлово-комунальних послуг, платежі і внески, встановлені статутними органами Об’єднання, вартість управління та утримання спільного майна (у тому числі щомісячний внесок співвласника на утримання спільного майна, щомісячний внесок на вивезення побутових відходів та інше).

4.9. Сплачувати додаткову плату і додаткові внески у разі прострочення сплати вартості спожитих житлово-комунальних послуг, платежів і внесків, встановлених статутними органами Об’єднання, вартості управління та утримання спільного майна.

4.10. Дотримуватись правил пожежної безпеки.

4.11. Допускати у приміщення в денний час працівників Об’єднання для огляду елементів житлового будинку та його обладнання, перевірки температури в приміщенні в зимовий (опалювальний) період, перевірки показань засобів обліку та наявність пломбування лічильників, а, в разі аварій чи непередбачуваних ситуацій, – у будь-який час доби.

4.12. Відшкодовувати збитки, завдані приміщенню, іншому майну інших власників, спільному майну Об’єднання власником приміщення, особами, які мешкають у належному йому приміщенні чи відвідують його приміщення.

4.13. Повідомляти правління Об’єднання про всіх, хто зареєстрований у квартирі або проживає у квартирі без реєстрації, у тому числі тимчасово (більше 14 днів).

4.10. Повідомляти правління Об’єднання про своє місцезнаходження або своєї довіреної особи (адреса, телефон), якщо власник не проживає у квартирі, для можливості технічного огляду або проведення ремонту в разі потреби ліквідації аварії на внутрішньобудинкових мережах і системах та ліквідації інших аварійних або непередбачуваних ситуацій.

4.11. Забезпечувати збереження спільного майна, брати участь у його утриманні, у проведенні його реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення.

4.12. Дотримуватись вимог житлового і містобудівного законодавства під час проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин.

4.13. Не допускати порушення законних прав та інтересів інших співвласників.

4.14. Дотримуватися вимог правил утримання житлового будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм.

4.15. Запобігати псуванню спільного майна, інформувати правління Об’єднання про пошкодження та вихід з ладу технічного обладнання та інші несправності або пошкодження.

4.16. Дотримуватися чистоти у місцях загального користування та тиші згідно з вимогами, встановленими законодавством.

4.17. Відшкодувати вартість відновлення належного стану спільного майна при його пошкодженні або забрудненні (вестибюлів, сходів, прибудинкової території тощо) власником, особами, які користуються приміщенням власника, особами, які відвідують будинок на запрошення власника, або тваринами, яких утримує власник. Вартість відновлення належного стану спільного майна визначає правління Об’єднання.

4.18. Вчасно проводити підготовку приміщення і його технічного обладнання до експлуатації в осінньо-зимовий період.

**5. Власник приміщення має право**

5.1. Користуватись спільним майном Об’єднання за умови відсутності боргу перед Об’єднанням і дотримання умов цього договору.

5.2. Вимагати від Об’єднання (шляхом подання письмової заяви до правління Об’єднання або ініціювання до загальних зборів співвласників чи зборів представників від об’єднання) належного виконання покладених на Об’єднання обов’язків щодо утримання спільного майна.

5.3. Звертатись до суду у разі виникнення юридичного спору між власником приміщення і об’єднанням.

**6. Вартість постачання послуг, оплата вартості постачання послуг, оплата вартості управління та утримання спільного майна.**

6.1. Вартість житлового-комунальних послуг на вході до внутрішньобудинкових мереж і систем визначається постачальниками таких послуг.

6.2. До вартості житлово-комунальних послуг, спожитих кінцевим споживачем, включається щомісячний внесок співвласника на утримання спільного майна, а також інші внески визначені затвердженим кошторисом.

6.3. Такі внески співвласника є обов’язковими платежами кінцевого споживача (у тому числі особи, які не зареєстрували право власності, але мають право на таку реєстрацію).

6.3.1. Щомісячний внесок співвласника на утримання спільного майна не залежить від розміру спожитих житлово-комунальних послуг, і розраховується пропорційно загальній площі житлових і нежитлових приміщень, які належать кінцевим споживачам.

6.3.2. Щомісячний внесок співвласника на поводження з побутовими відходами не залежить від розміру спожитих житлово-комунальних послуг, і розраховується пропорційно кількості квартир, які користуються відповідною послугою.

6.3.3. Розмір щомісячного внеску співвласника на утримання спільного майна є змінним, залежить від витрат у минулому розрахунковому періоді і його розрахунок включає усі витрати на освітлення усіх місць загального користування та усіх приміщень, належних Об’єднанню, витрати на електроенергію для роботи насосів води, іншого обладнання та експлуатації іншого майна, витрати води на прибирання і утримання прибудинкової території та усіх приміщень, належних Об’єднанню, вартість втрат тепла у внутрішньобудинкових системах централізованого опалення,

витрати на утримання і обслуговування інженерних мереж і систем, витрати на поточне відновлення і поточний ремонт у минулому розрахунковому періоді, вартість амортизації і майбутньої реновації інженерних мереж і систем, інші витрати, необхідні для належного функціонування внутрішньобудинкових інженерних мереж і систем, витрати на утримання і управління спільного майна (у тому числі витрати на оплату праці працівникам Об’єднання та оплату за цивільно-правовими угодами (договорами), витрати на охорону будинку, інші витрати, пов’язані з управлінням і утримання спільного майна).

6.4. Розмір щомісячного внеску на утримання спільного майна за один кв. метр загальної площі, що перебуває у власності співвласника, визначається як результат арифметичної дії ділення усіх запланованих витрат Об’єднання у розрахунковому періоді, пов’язаних з утриманням спільного майна, на сумарний розмір загальної площі, яка перебуває у власності співвласників.

6.5. Розмір щомісячного внеску на поводження з побутовими відходами на кожне приміщення, визначається як результат арифметичної дії ділення усіх витрат Об’єднання у минулому розрахунковому періоді, пов’язаних з поводженням з побутовими відходами, на загальну (сумарну) кількість приміщень, які користуються зазначеною послугою.

6.6. Сплата за спожиті житлово-комунальні послуги здійснюється не пізніше 25 числа місяця, який є наступним після розрахункового місяця.

6.7. З метою компенсації незапланованих втрат Об’єднання через несвоєчасну сплату вартості спожитих житлово-комунальних послуг власник приміщення сплачує додаткову плату у розмірі 0,3 % (нуль цілих і три десятих відсотка) від суми боргу за кожний день прострочення платежу за житлово-комунальні послуги.

6.7.1. З метою компенсації незапланованих втрат Об’єднання через несвоєчасну сплату встановлених платежів щомісячного внеску співвласника на утримання спільного майна, а також інших платежів власник приміщення сплачує додатковий внесок у розмірі 0,3% (нуль цілих і три десятих відсотка) від суми боргу за кожний день прострочення платежу таких внесків співвласника.

6.8. Вартість спожитих житлово-комунальних послуг і розмір внесків співвласника розраховується за достовірними показниками приладів обліку, які власник приміщення не пізніше другого дня місяця, наступного за розрахунковим місяцем, передає до бухгалтерії Об’єднання, або вносить зазначені показники через особистий кабінет на сайті Об’єднання. Рахунок для сплати вартості спожитих житлово-комунальних послуг та сплати інших внесків і платежів надається власнику приміщення шляхом відсилання на його електронну адресу при наявності відповідної необхідності або за потреби нарочно.

6.9. В рахунку для сплати вартості спожитих житлово-комунальних послуг та сплати інших внесків і платежів окремими рядками зазначаються вартість спожитих житлово-комунальних послуг згідно з вартістю, встановленою постачальниками таких послуг, розмір щомісячного внеску співвласника на утримання спільного майна, розмір щомісячного внеску співвласника на поводження з побутовими відходами, розмір інших внесків і платежів.

6.10. На вимогу власника приміщення бухгалтер Об’єднання надає для ознайомлення розрахунок розміру щомісячних внесків і платежів співвласника, одночасно з цим зазначена інформація публікується на сайті Об’єднання.

6.11. Суми, сплачені у якості авансу внеску співвласника на утримання (управління) будинком, зараховуються як сплата внеску співвласника на утримання спільного майна.

**7. Повідомлення про невиконання умов договору**

7.1. У разі порушення однією із сторін умов Договору інша сторона викликає представника цієї сторони для складання та підписання акта-претензії, в якому зазначаються порушені умови (пункти) Договору, шляхом телефонного повідомлення та розміщення відповідного повідомлення на сайті Об’єднання, в розділі «Оголошення».

7.2. Акт-претензія складається сторонами і скріплюється їхніми підписами.

7.2.1. У разі неприбуття представника однієї із сторін у термін 1 ДОБА або відмови його від підписання, акт-претензія вважається дійсним, якщо його підписали не менш як три власники приміщень у будинку, а у випадку, коли такий акт-претензія складається Об’єднанням – якщо його підписали три члени правління, в тому числі і ревізор.

7.3. Акт-претензія надсилається стороною іншій стороні, яка у дводенний термін з моменту отримання, приймає рішення про задоволення або про відмову в задоволенні претензій з обґрунтуванням її причин.

7.4. Акт-претензія вважається надісланий власником приміщення до Об’єднання належним чином, якщо його отримання зареєстроване правлінням Об’єднання.

7.5. Акт-претензія, приписи та інші повідомлення Об’єднання (крім рахунку для сплати вартості спожитих житлово-комунальних послуг та сплати інших внесків і платежів) вважаються надісланими Об’єднанням власнику приміщення, якщо вони відправлені поштою власнику приміщення у будинку або вкручено нарочно та розміщено відповідне повідомлення на сайті Об’єднання, в розділі «Оголошення».

7.6. Повідомлення (нагадування, попередження тощо) Об’єднання про неподання власником приміщення відомостей, на підставі яких здійснюються розрахунки платежів і внесків, власнику не надсилаються.

**8. Наслідки невиконання умов договору**

8.1. Загальними наслідками невиконання власником приміщення умов цього договору є припинення для власника (для будь-яких інших осіб, які користуються приміщенням) можливості користуватись спільним майном, у тому числі використовувати загальнобудинкові інженерні мережі і системи для отримання житлово-комунальних послуг.

8.2. Наслідками несвоєчасної сплати власником приміщення платежів і внесків, встановлених статутними органами Об’єднання, вартості спожитих житлово-комунальних послуг, вартості управління і утримання спільного майна, вартості поводження з побутовими відходами, несвоєчасної сплати вартості відновлення належного стану забрудненого чи пошкодженого спільного майна, а також невиконання приписів Об’єднання щодо усунення порушень, вимог, встановлених рішеннями статутних органів Об’єднання, є нарахування додаткової плати за кожний день прострочення платежу, а також припинення можливості використання загальнобудинкових інженерних мереж і систем для постачання електричної енергії, опалення, води до приміщення власника.

8.3. Наслідки невиконання умов цього договору застосовуються незалежно від будь-яких обставин (перебування власника приміщення за межами м. Чорноморськ, невикористання приміщення, використання приміщення іншими особами з дозволу чи без дозволу власника, передачі права управління чи права використання приміщення іншим особам, фінансового стану власника приміщення, стану його здоров’я чи його інших життєвих обставин тощо).

**9. Статус і дія договору**

9.1. Цей договір, умови якого затверджені загальними зборами співвласників багатоквартирного будинку ОСББ «Чорноморська перлина», є типовим для відносин з усіма власниками приміщень.

9.2 Власник приміщення не може вимагати зміни умов договору, але це не позбавляє його права ініціювати зміни умов договору шляхом прийняття відповідного рішення загальними зборами співвласників.

9.3. Укладення цього договору між власником приміщення та Об’єднанням є обов’язковим, через що відмова власника приміщення від укладення договору не є підставою для невиконання власником приміщення умов цього договору та порядку користування спільним майном.

9.4. Договір набирає чинності з моменту його укладення шляхом підписання.

9.4.1. Для осіб, які зареєстрували право власності на приміщення до 15 лютого 2020 р., але до цієї дати не підписали цей договір, договір вважається укладеним з 15 лютого 2020 р., незалежно від дати підписання договору власником приміщення.

9.4.2. Для осіб, які набули право власності на підставі цивільно-правових угод, у спадщину, за рішенням суду або на інших законних підставах після 15 лютого 2020 р., договір вважається укладеним з дня реєстрації права власності на приміщення, незалежно від дати підписання договору власником приміщення.

9.4.3. Для осіб, які мали право зареєструвати право власності до 15 лютого 2020 р., але не зареєстрували таке право, договір вважається укладеним з 15 лютого 2020 р., незалежно від дати реєстрації власником свого права власності. При цьому береться до уваги, що в Україні реєстрація права власності є правом, а не обов’язком, але відсутність реєстрації права власності не може мати своїми наслідками ухилення від виконання умов користування спільним майном, затверджених статутними органами Об’єднання.

9.4.4. Для осіб, які мали право зареєструвати право власності до 15 лютого 2020 р., але не зареєстрували таке право є обов’язковими для виконання рішення загальних зборів Об’єднання про сплату внесків і платежів (у тому числі внесків до спеціальних фондів та додаткових внесків) на умовах і в порядку, визначених положеннями рішень про запровадження таких внесків і платежів.

9.5. Неповідомлення власником приміщення Об’єднання про реєстрацію права власності на приміщення не є підставою для невиконання умов цього договору.

9.6. Договір є безстроковим (дія договору не обмежується у часі).

9.7. У разі відчуження права власності на приміщення, колишній власник приміщення зобов’язаний повідомити набувача права власності (наступного власника) про існування цього договору, про свої невиконані зобов’язанні перед Об’єднанням і про необхідність укласти такий договір і дотримуватись його умов.

9.8. Власник приміщення зобов’язується у разі відчуження приміщення повідомити набувача про те, що відповідно до ст. 7 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» у разі відчуження квартири, новий власник набуває усіх обов’язків попереднього власника як співвласника.

9.9. Для осіб, які здійснили відчуження права власності на приміщення, дія договору

припиняється після сплати всіх платежів і внесків, які випливають з умов цього договору

та виконання інших обов’язків, які виникли для власника приміщення на підставі цього

договору.

9.10. Відчуження права власності на приміщення не звільняє власника приміщення від

відповідальності за порушення умов цього договору, яке мало місце під час дії договору.

**10. Інші умови**

10.1. В питаннях, які не увійшли до умов цього договору, застосовуються норми законодавства України, положення рішень статутних органів Об’єднання.

10.2. Забороняється зведення (спорудження, облаштування) будь-яких елементів, конструкцій, перегородок, додаткових дверей тощо, які ускладнюють чи перекривають вільний доступ до встановлених на поверхових майданчиках приладів обліку, елементів інженерних мереж і систем, засобів протипожежної безпеки тощо.

10.3. Спори щодо стягнення боргу за спожиті житлово-комунальні послуги, внесків і платежів співвласника, а також інші юридичні спори, що виникають з виконання умов цього договору, розглядаються в суді, територіальна юрисдикція якого поширюється на місцезнаходження багатоквартирного будинку (м. Чорноморськ, вул. Парусна, 18), незалежно від місця проживання, реєстрації, перебування, місцезнаходження або громадянства власника приміщення.

10.3.1. На день затвердження загальними зборами співвласників умов цього договору таким судом є Іллічівський міський суд Одеської області.

10.4. Власник житлового приміщення зобов’язується використовувати приміщення таким чином і у такий спосіб, щоб це не створювало труднощі чи незручності власникам інших житлових приміщень.

10.5. Власник приміщення несе особисту відповідальність за виконання умов цього договору, незалежно від будь-яких обставин (перебування власника приміщення за межами м. Чорноморськ, невикористання приміщення, використання приміщення іншими особами з дозволу чи без дозволу власника, передачі права управління чи права використання приміщення іншим особам, фінансового стану власника приміщення, стану його здоров’я чи його інших життєвих обставин тощо).

**11. Обізнаність власника приміщення**

11. Власник приміщення з нормами ЗУ «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку», ЗУ «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку», Статутом ОСББ «Чорноморська перлина», «Правилами реєстрації місця проживання та порядку передачі органами реєстрації інформації до Єдиного державного демографічного реєстру» (Постанова КМУ № 207 від 02.03.2016 р.), рішеннями до 15 лютого 2020 р. включно, загальних зборів членів ОСББ «Чорноморська перлина», загальних зборів співвласників Об’єднання ознайомлений і зобов’язується їх виконувати.

**12. Додатки**

12.1. Додатками до цього договору є:

- Копія документу що підтверджує право власності на квартиру (завірена власником).

- Копія Технічного паспорту на квартиру (завірена власником).

- Копія паспорту власника (завірена власником).

- Копія ідентифікаційного номеру (завірена власником).

- Згода на обробку персональних даних.

12.2. Власник приміщення зобов’язується повідомити Об’єднання про зміни в відомостях, які містяться в додатках, в десятиденний термін з дня настання таких змін.

Власник приміщення \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Голова ОСББ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.М. Станіславський