

ДОГОВІР № _____
про надання послуг з управління комплексом

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ «МОРСЬКА СИМФОНІЯ» (ідентифікаційний код юридичної особи **41638513**), іменована надалі Управитель або Сторона - 1, в особі директора Дивейкус Юлії Вікторівни, що діє на підставі Статуту, з одного боку, та _____, **РНОКПП** _____, якому належать майнові права на нежитлове приміщення - апартаменти № _____ на ___-му поверсі загальною площею _____ кв. м., що розташоване в 20-ти поверховому корпусі Сімейно-оздоровчого комплексу за адресою: місто Одеса, провулок Морехідний, 2-А, діючий на підставі власного волевиявлення, іменованій надалі Споживач або Сторона - 2, з іншого боку, разом іменовані - «СТОРОНИ», а кожна окремо - «Сторона», уклали цей Договір про наступне:

ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ, ЯКІ ВИКОРИСТОВУЮТЬСЯ В ЦЬОМУ ДОГОВОРІ:

ДОГОВІР – договір, є типовим (однаковим) договором для всіх Споживачів.

УПРАВИТЕЛЬ - ТОВ «КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ «МОРСЬКА СИМФОНІЯ» - юридична особа, яка відповідно до Угоди від 09 листопада 2018 року «Про визначення Управителя та передачу об'єкта» визначена ТОВ «ТЕРРАКС» ЛТД (надалі – Замовник) (ідентифікаційний код юридичної особи 32428789) Управителем Сімейно-оздоровчого комплексу за адресою: місто Одеса, провулок Морехідний, 2-А.

КОМПЛЕКС - 1-й пусковий комплекс: завершений будівництвом 20-ти поверховий корпус з прибудованим багаторівневим гаражем відкритого типу сімейно-оздоровчого комплексу на 8-й станції В.Фонтану в м. Одесі, провулок Морехідний, 2-А, що засвідчено Актом готовності Об'єкта до експлуатації від 26 жовтня 2018р. та сертифікатом серії ІУ №163183130047 від 09.11.2018р.. Основні показники Об'єкта: загальна площа будівель - 50700,4 кв.м., у т.ч. 20-ти поверховий корпус – 41394,7 кв.м., прибудований багаторівневий гараж відкритого типу – 9255,7 кв.м., КНС(каналізаційна насосна станція) – 50 кв.м., загальна площа ділянки в межах об'єкту - 15703,89 кв.м., у т.ч. площа покриттів – 7180,24 кв.м., площа озеленення – 1038,38 кв.м. та площа забудови – 7485,27 кв.м..

ПРИМІЩЕННЯ СПОЖИВАЧА – апартаменти або інше(і) нежитлове відокремлене(і) приміщення та/чи місце(я) для паркування авто, на яке(і) набуто речове або майнове право, що підтверджується наявністю у нього правовстановлюючого документа про приватну власність, або Акту приймання-передачі, або договору комісії чи договору купівлі-продажу майнових прав складеного із Замовником будівництва Сімейно-оздоровчого комплексу, яке розташоване в сімейно-оздоровчому комплексі за адресою: місто Одеса провулок Морехідний, 2-А.

МАЙНО КОМПЛЕКСУ ЗАГАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ:

- приміщення в комплексі, які не є приміщеннями Споживачів і які призначені для обслуговування більше одного приміщення Споживача в цьому комплексі (в т.ч. сходові майданчики, сходи, ліфти, ліфтові та інші шахти, коридори);
- огорожувальні несучі конструкції комплексу (в т.ч. фундаменти, несучі стіни, плити перекриттів, несучі колони і інші огорожувальні несучі конструкції, фасади);
- не несучі конструкції комплексу (в т.ч. вікна і двері приміщень загального користування, перила, парапети і інші огорожувальні не несучі конструкції);
- механічне, електричне, санітарно-технічне та інше устаткування, що знаходиться в комплексі не в приміщеннях споживачів або всередині приміщень загального користування;
- земельна ділянка, на якій розташовано комплекс, площею 15703,89 кв.м. в межах земельної ділянки за адресою: місто Одеса, провулок Морехідний, 2-А, з елементами озеленення і благоустрою, орендарем якої є Замовник будівництва;
- інші об'єкти, розташовані в межах земельної ділянки, призначені для обслуговування, експлуатації та благоустрою комплексу, включаючи трансформаторні підстанції, теплові пункти, призначені для обслуговування цього комплексу, дитячі та спортивні майданчики;

СПОЖИВАЧ - фізична або юридична особа, яка набула майнові права та/або речеве право на приміщення, що підтверджується наявністю у нього правовстановлюючого документа про приватну власність або Акту приймання-передачі, або договору комісії чи договору купівлі-

продажу майнових прав від Замовника будівництва сімейно-оздоровчого комплексу, яке розміщене в комплексі за адресою: місто Одеса, провулок Морехідний, 2-А.

ПОСЛУГИ З УПРАВЛІННЯ КОМПЛЕКСОМ– послуги з утримання будинку, прибудинкової території, поточний ремонт майна комплексу загального користування; вивезення побутових відходів; охорона; забезпечення надання послуг водопостачання та водовідведення, електропостачання, придбання газу для виготовлення та продажу теплової енергії, користування земельною ділянкою, проїзду через парковку ТОВ «АРКАДІЯ-СІТІ», компенсація витрат з утримання котельної. Перелік послуг зазначається в Калькуляції послуг з управління, та не стосуються безпосередньо приміщень, речові права та/або майнові права на які належать Споживачам.

Предмет договору

1. Управитель зобов'язується за винагороду надавати Споживачу послуги з управління комплексом, а Споживач зобов'язується оплачувати Управителю послуги з управління згідно з вимогами законодавства та умовами цього договору.

2. Вказані послуги надаються власними силами. Для виконання окремих видів робіт (послуг) Управителем можуть залучатись відповідні спеціалізовані організації та підприємства на підставі окремих договорів.

Права та обов'язки сторін

3. Кожен із Споживачів має право:
одержувати від Управителя своєчасно та належної якості послуги з управління згідно із умовами цього договору;

без додаткової оплати одержувати від Управителя інформацію про послуги, що надаються;

на усунення Управителем протягом строку, встановленого договором або законодавством, виявлених недоліків у наданих послугах з управління;

на перевірку кількості та якості послуг з управління у встановленому законодавством порядку;

надсилати претензії у зв'язку з порушенням порядку надання послуг;

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

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

4. Кожен із Споживачів зобов'язаний:

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

власним коштом проводити ремонт, заміну та відновлення санітарно-технічних приладів і пристроїв, іншого обладнання встановленого в приміщенні Споживача, майна комплексу загального користування, пошкодженого з його вини;

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

дотримуватися правил безпеки, зокрема пожежної та санітарних норм, не здійснювати (без погодження з Управителем) відключення, демонтаж і перенесення з проектного положення датчиків пожежної сигналізації, що знаходяться безпосередньо в приміщеннях Споживача і місцях загального користування;

допускати у своє приміщення Управителя або його представників для ліквідації та відвернення аварій, проведення технічних і профілактичних оглядів;

дотримуватися вимог діючого законодавства під час проведення ремонту чи реконструкції приміщень, не допускати порушення законних прав та інтересів інших Споживачів;

під час проведення ремонту чи реконструкції не вносити жодних змін та не здійснювати втручання у майно комплексу загального користування;

забезпечити своєчасну підготовку приміщень, що перебувають у його власності, до експлуатації в осінньо-зимовий період;

у разі несвоєчасного здійснення платежів за послугу з управління сплачувати пеню в розмірі, встановленому цим договором;

інформувати Управителя про зміну Споживача приміщення у випадках та порядку, передбачених цим договором;

негайно повідомляти Управителя про виявлені несправності майна комплексу загального користування чи внутрішньо будинкових систем;

протягом місяця з дня припинення дії цього договору здійснити остаточні розрахунки за отримані послуги з управління;

у разі зміни реєстраційних даних Споживача, вказаних в реквізитах цього договору, Споживач повідомляє Управителя у 3-денний строк з дати настання таких змін шляхом направлення рекомендованого поштового повідомлення на адресу Управителя;

щомісяця, не пізніше 15 числа місяця, що слідує за розрахунковим, підписує Акт приймання-передачі наданих послуг з управління та компенсації.

5. Управитель має право:

вимагати від Споживачів оплати наданих послуг з управління в порядку, за ціною та у строки, встановлені цим договором;

вимагати від Споживача дотримання вимог правил експлуатації приміщень та прибудинкової території, санітарно-гігієнічних правил і правил пожежної безпеки та інших нормативно-правових актів;

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

отримувати інформацію від Споживачів про зміну Споживача приміщення у випадках та порядку, передбачених договором управління;

доступу до всіх приміщень комплексу для ліквідації аварій, усунення неполадок, що виникли у відповідному обладнанні, його встановлення і заміни, проведення технічних і профілактичних оглядів;

у разі порушення умов договору, вести претензійно-позовну роботу у разі виникнення заборгованості з оплати послуг управління чи компенсації в порядку і строки, встановлені законом та/або договором;

у разі наявності заборгованості з оплати послуг управління та/або з компенсації плати, що передбачена цим договором, або внесення не в повному обсязі, без окремого попередження припинити/зупинити надання послуг з управління та/або припинити/призупинити електропостачання водопостачання, тепlopостачання, тощо;

на обґрунтовану зміну ціни послуг з управління шляхом розміщення відповідної інформації на офіційному сайті Управителя <https://sea-symphony.od.ua/> та інформаційному стенді Управителя за 10 календарних днів до набрання чинності таких змін.

6. Управитель зобов'язаний:

забезпечувати належне управління комплексом відповідно до нормативних вимог і цього договору, від власного імені укладати з підрядниками необхідні договори про виконання окремих робіт та послуг;

надавати Споживачам без додаткової оплати інформацію про проведені Управителем нарахування Споживачу плати за послуги з управління (з розподілом за періодами та видами нарахувань);

своєчасно проводити підготовку комплексу до експлуатації в осінньо-зимовий період;

розглядати в порядку та строки, визначені законом та цим договором, претензії та скарги Споживачів;

своєчасно проводити роботи з усунення виявлених неполадок, пов'язаних з отриманням Споживачами послуги з управління, що виникли з його вини;

вести і зберігати технічну та іншу встановлену законом та цим договором документацію комплексу;

інформувати Споживачів приміщень про необхідність капітального ремонту (заміни) майна комплексу загального користування;

укласти з виконавцем послуги з постачання електричної енергії, водопостачання та водовідведення, газопостачання відповідні договори для потреб комплексу та приміщень Споживачів;

письмово повідомляти протягом десяти днів Споживачам про зміну власної адреси, реквізитів для сплати коштів за послуги з управління;

не пізніше дня припинення дії цього договору здійснити остаточні нарахування компенсації та плати за послугу з управління;

повідомляти Споживача про будь-які зміни, що стосуються виконання умов цього договору. Вказана інформація розміщується на офіційному сайті Управителя <https://sea-symphony.od.ua/> та інформаційному стенді Управителя.

Не підлягає обов'язковому окремому інформуванню Управителем Споживача про зміну тарифів (цін) на електричну енергію, водопостачання та водовідведення, придбання газу, тарифи на які визначаються у встановленому діючим законодавством України порядку.

7. Управитель має інші права та обов'язки, що передбачені законом або прямо впливають з цього договору.

Ціна та порядок оплати послуг з управління

8. Споживач оплачує послуги з управління, послуги з утримання будинку, прибудинкової території, поточний ремонт майна комплексу загального користування; вивезення побутових відходів; охорона, із розрахунку вартості за 1 м.кв. площі приміщення Споживача – 19,60грн. (дев'ятнадцять гривень 60 копійок) з ПДВ, та/або одного машино-місця Споживача – 364,24 грн. (триста сорок п'ять гривень 20 копійок) з ПДВ. Затверджена Управителем Калькуляція послуг з управління розміщується в електронному вигляді на офіційному сайті Управителя, є однаковою та загальнодоступною для всіх Споживачів.

9. Окремі компенсації (відшкодування) Споживачем підлягає спожита електрична енергія (з окремим додаванням розрахункових втрат мережі від 5% до 10%), водопостачання та водовідведення, кондиціонування повітря згідно індивідуальних приборів обліку.

10. Окремі компенсації (відшкодування) Споживачем підлягає вартість придбаного газу для виготовлення та продажу теплової енергії з метою забезпечення належного функціонування приміщень Споживачів та майна комплексу загального користування згідно розрахунку.

11. Плата за послуги з управління та грошова компенсація (відшкодування), наведені в п.п.8-10, нараховуються Управителем до сплати Споживачем щомісяця до 10 числа місяця, наступного за звітним.

Плата за послуги управління та грошова компенсація (відшкодування) сплачується Споживачем на рахунок Управителя, що вказаний в реквізитах цього Договору не пізніше 15 числа місяця, наступного за звітним на підставі рахунка Управителя.

Рахунок на оплату послуг з управління та компенсації (відшкодування) Споживач отримує особисто від Управителя.

За бажанням Споживача рахунок на оплату послуг з управління та компенсації (відшкодування) Споживач може отримувати на електронну адресу Споживача.

Споживач вживає заходів для отримання рахунку Управителя та його оплати, не здійснення заходів для отримання рахунку не є підставою для не оплати послуг управління та компенсації (відшкодування).

За бажанням Споживача оплата може здійснюватися шляхом внесення авансових платежів.

Порядок доступу до приміщень комплексу

12. Споживач має право вільного доступу до свого приміщення.

Кожен Споживач зобов'язаний забезпечити доступ Управителя до приміщення Споживача за наявності в них відповідних посвідчень для ліквідації та запобігання аваріям - цілодобово; у разі необхідності проведення технічних і профілактичних оглядів в робочі дні з 09 до 17 години.

13. Споживач та Управитель мають право вільного доступу до приміщень майна загального користування комплексу, окрім приміщень з обмеженим доступом.

14. Охорона комплексу здійснюється співробітниками охоронної фірми з відповідною ліцензією, згідно інструкції затвердженої Управителем.

Порядок взаємного інформування Сторін

15. Інформацію, пов'язану з виконанням цього договору, Управитель може доводити до відома Споживачів шляхом:

- розміщення відповідних інформаційних матеріалів на офіційному сайті Управителя <https://sea-symphony.od.ua/>.

- інформаційному стенді Управителя.
- особистого спілкування зі Споживачами.
- шляхом надсилання відповідної інформації на електронну адресу споживача, зазначену в цьому договорі.

Під час розміщення інформаційних матеріалів Управитель враховує вимоги законодавства про захист персональних даних.

16. Кожен із Споживачів може повідомляти Управителю інформацію, пов'язану з виконанням цього договору шляхом особистого письмового та електронного звернення на офіційну електронну адресу Управителя [-admin@sea-symphony.od.ua](mailto:admin@sea-symphony.od.ua) . У разі електронного звернення на офіційну електронну адресу Управителя, Споживач зобов'язаний ідентифікувати себе та вказати контактні номери телефонів.

17. Калькуляція послуг з управління надається окремо на вимогу Споживача у паперовому вигляді та розміщується на офіційному сайті Управителя <https://sea-symphony.od.ua/>.

Звіт про виконання умов договору Управитель розміщує один раз на календарний рік на офіційному сайті Управителя <https://sea-symphony.od.ua/>.

Відповідальність Сторін

18. Управитель несе відповідальність згідно чинного законодавства: за невиконання умов цього договору; за шкоду, заподіяну майну, правам та законним інтересам Споживачів внаслідок невиконання Управителем своїх обов'язків;

19. Споживач несе відповідальність за несвоєчасне та/або не в повному обсязі внесення плати за послуги управління та/або компенсації (відшкодування) спожитої електричної енергії, водопостачання, водовідведення та вартості придбаного газу, Споживачі сплачують Управителю пеню в розмірі 0,1 відсотка суми простроченого платежу, яка нараховується за кожний день прострочення. При цьому загальний розмір нарахованої пені не може перевищувати 100 відсотків загальної суми боргу. Нарахування пені починається з першого робочого дня, наступного за останнім днем граничного строку внесення плати за послуги з управління та компенсації відповідно до пункту 11 цього договору.

У випадку нарахування штрафних санкцій Управителю за договором з третьою особою (водопостачання, електропостачання, газопостачання, компенсація плати за землю, тощо), що укладені Управителем на виконання умов цього договору, які стали наслідком не виконання/не належного виконання Договору Споживачем, Споживач зобов'язується компенсувати/сплатити/відшкодувати такі збитки Управителю.

Порядок та умови внесення змін до договору

21. Внесення змін до цього договору здійснюється шляхом розміщення (публікації) таких змін на офіційному сайті Управителя <https://sea-symphony.od.ua/> за 10 календарних днів до набрання чинності цих змін, а також розміщується на інформаційному стенді Управителя без підписання Сторонами Договору про зміни.

22. У разі відчуження приміщення у комплексі всі права та обов'язки попереднього Споживача за цим договором набуває новий Споживач приміщення. Новий Споживач повинен проінформувати Управителя про відповідну зміну щодо даних особи нового споживача у письмовому вигляді протягом трьох днів з дня, наступного за днем набуття права власності на приміщення у комплексі.

23. У разі зміни організаційно-правової форми, найменування та/або інших реквізитів Управителя, останній повідомляє іншу сторону у п'яти денний строк з дати настання таких змін на електронну адресу Споживача та розміщує таку інформацію на інформаційному стенді та офіційному сайті Управителя <https://sea-symphony.od.ua/>.

Форс-мажорні обставини

24. 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).

25. Під форс-мажорними обставинами розуміються обставини, які виникли в результаті непередбачених сторонами подій надзвичайного характеру, що включають пожежі, землетруси,

повені, зсуви, шторм та інші стихійні лиха, вибухи, війну або військові дії, страйк, блокаду, пошкодження мереж сторонніми юридичними чи фізичними особами тощо, що безпосередньо впливають на можливість виконання умов цього договору.

Строк дії, порядок і умови продовження дії та розірвання договору

26. Цей договір набирає чинності з моменту підписання його Сторонами.

27. Цей договір укладається строком на п'ять років.

28. Дія цього договору припиняється:

- ✓ достроково за згодою сторін або за рішенням суду;
- ✓ у разі прийняття рішення про ліквідацію Управителя або визнання його банкрутом;
- ✓ у разі передачі функції з управління комплексом за адресою: місто Одеса, провулок Морехідний, 2-А, іншому управителю.

29. При відсутності настання подій, визначених у п.28, дія цього договору автоматично продовжується на строк, визначений п. 27 цього договору.

30. Припинення дії цього договору не звільняє сторони від виконання обов'язків, які на час такого припинення залишилися невиконаними, якщо інше не впливає з підстав припинення цього договору або не погоджене сторонами.

Прикінцеві положення

31. 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.

32. У відповідності до ст.631 ЦК України, Споживач та Управитель дійшли згоди про застосування умов даного Договору до відносин Сторін які виникли з 09.11.2018р.

33. В разі не підписання Споживачем Акту наданих послуг в терміни зазначені у п. 4. цього Договору, а також не вручення особисто Споживачем Управителю вмотивованої відмови від підписання Акту наданих послуг протягом 2 (двох) днів з кінцевої дати підписання, послуги вважаються наданими Управителем і прийнятими Споживачем.

34. Цей договір складено у двох примірниках, які мають однакову юридичну силу. Один примірник цього договору зберігається в Управителя, другий - у Споживача.

35. 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.

УПРАВИТЕЛЬ
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КЕРУЮЧА
КОМПАНІЯ «МОРСЬКА СИМФОНІЯ»

СПОЖИВАЧ

Код ЄДРПОУ 41638513, місцезнаходження:
65062, м. Одеса, провулок Морехідний, 2/2
Банківські реквізити: р./р
№UA02339500000026003243511001 (стар.
26003243511001) в АТ «ТАСКОМБАНК»,
МФО 339500, ППН 41635115538

Директор _____ **Ю.В.Дивейкус**

Підпис _____