

**ДОГОВОР № _____ О ПЕРЕДАЧЕ ПОЛНОМОЧИЙ НА
УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛЫМ ДОМОМ _____**

Даугавпилс

20__ г. __. _____

Предприятие жилищно-коммунального хозяйства, в лице члена правления _____, действующего согласно уставу, далее в тексте – **УПРАВЛЯЮЩИЙ**, с одной стороны, и

Владельцы квартир, нежилых помещений и мастерских, далее в тексте **КВАРТИРА**, в жилом доме, находящемся на _____, далее в тексте **ВЛАДЕЛЬЦЫ** с другой стороны, все вместе или по отдельности, далее в тексте – Стороны, при свободном волеизъявлении, без обмана и принуждения заключают данный договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

- 1.1. **ВЛАДЕЛЬЦЫ** поручают, а **УПРАВЛЯЮЩИЙ** обязуется управлять жилым домом, находящимся на ул. _____ № ____ в Даугавпилсе и относящимся к дому участком земли, далее в тексте – Жилой дом, согласно Приложения № 1.
- 1.2. **ВЛАДЕЛЬЦЫ** соответственно размеру совместной долевой собственности, входящей в их квартирную собственность, обязуются покрывать расходы на проведение работ по управлению Жилого дома и вознаграждение **УПРАВЛЯЮЩЕМУ** за управление Жилым домом согласно решению общности **ВЛАДЕЛЬЦЕВ**, условиям данного договора и планируемой сметой расходов и доходов в ходе управления Жилым домом, далее в тексте – Смета (приложение №2), а также давать необходимые указания по управлению Жилым домом.

2. ОБЯЗАННОСТИ, ПРАВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УПРАВЛЯЮЩЕГО.

2.1. **УПРАВЛЯЮЩИЙ** обязан:

- 2.1.1. На основании Приложения № 2, выполнять задание, указанное в Приложении № 1 – соблюдать все требования, связанные с управлением Жилыми домами, а также принципы управления Жилым домом, действий, проводимых в рамках задачи управления (Приложение № 1) и их объема;
- 2.1.2. **ВЛАДЕЛЬЦАМ** по их требованию предоставлять актуальную, недвусмысленную и полную информацию обо всём, что связано с выполнением обязательств **ВЛАДЕЛЬЦЕВ**;
- 2.1.3. Осуществлять содержание Жилого дома (физическое сохранение) соответственно требованиям нормативных актов, действиям, проводимым в рамках задачи управления (Приложение № 1) и их объему;
- 2.1.4. Планировать, организовывать и контролировать свою работу управляющего, согласно объему, обозначенному в задачах управления (Приложение № 1);
- 2.1.5. Вести дело Жилого дома соответственно требованиям нормативных актов;
- 2.1.6. Предоставлять государственным органам власти и местным самоуправлениям необходимую и запрашиваемую ими информацию;

- 2.1.7. Осуществлять другие действия, связанные с управлением Жилым домом, которые осуществляются согласно решениям и платежеспособности общности ВЛАДЕЛЬЦЕВ, в том числе подготовка долгосрочных планов;
 - 2.1.8. Заключать соглашения и договора, необходимые для обеспечения управления Жилым домом;
 - 2.1.9. Осуществлять надлежащий учёт полученных платежей, вести бухгалтерский учёт и связанную с ними документацию в соответствии с существующими нормативными актами;
 - 2.1.10.** Делать перерасчёт платы за управление Жилым домом, если услуги по управлению не обеспечены соответственно условиям данного договора или правилам технической эксплуатации;
 - 2.1.11. Не позже, чем до 1 апреля текущего года письменно ознакомить ВЛАДЕЛЬЦЕВ с обзором фактических доходов и расходов деятельности по управлению Жилым домом, согласно смете за предыдущий год;
 - 2.1.12. На приёмку выполненных работ по ремонту, реновации или реконструкции приглашать Представителя дома, если такой избран, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 2.2.2. данного договора. Представитель дома обязан принять вышеуказанные работы, подписав акт приёма-сдачи, либо предоставить письменный обоснованный отказ;
 - 2.1.13. Действовать согласно указаниям ВЛАДЕЛЬЦЕВ и не преступать границ порученного задания.
- 2.2. УПРАВЛЯЮЩИЙ имеет право:
- 2.2.1. Получать платежи от ВЛАДЕЛЬЦЕВ в соответствии с условиями данного договора, а также контролировать, чтобы платежи поступали своевременно;
 - 2.2.2. Без решения общности ВЛАДЕЛЬЦЕВ проводить внеочередные ремонты, используя средства, полученные за управление Жилым домом, если в Жилом доме возникла или может возникнуть аварийная ситуация, которая может нести угрозу жизни, здоровью или имуществу людей. УПРАВЛЯЮЩИЙ должен письменно известить Представителя дома об упомянутых в этом пункте работах и их стоимости в течение 10 (десяти) дней после их исполнения.
 - 2.2.3. Без решения общности ВЛАДЕЛЬЦЕВ, согласовав с Представителем дома, осуществлять внеочередные ремонты Жилого дома, используя средства, полученные за обслуживание Жилого дома, управление домом, если расход за одну работу в случае внеочередного/очередного ремонта не превышает _____ лс;
 - 2.2.4. Без решения общности ВЛАДЕЛЬЦЕВ на основании письменного заявления Представителя дома провести очередные ремонты Жилого дома, используя средства, полученные за обслуживание Жилого дома, управление домом, если расход за одну работу в случае внеочередного/очередного ремонта не превышает _____ лс;
- 2.3. УПРАВЛЯЮЩЕМУ запрещено без согласия общности ВЛАДЕЛЬЦЕВ брать на себя кредитные обязательства, продавать, закладывать или обременять правами собственности Жилой дом.

3. ОБЯЗАННОСТИ, ПРАВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ВЛАДЕЛЬЦЕВ .

3.1. ВЛАДЕЛЬЦЫ обязаны:

- 3.1.1. Участвовать в управлении совместной долевой собственностью Жилого дома;
- 3.1.2. Покрывать расходы на проведение работ по управлению Жилым домом и оплату УПРАВЛЯЮЩЕМУ за управление Жилым домом согласно решению общности ВЛАДЕЛЬЦЕВ, условиям данного договора и приложению №2, соответственно размеру входящей в Квартирную собственность доли;
- 3.1.3. Бережно относиться к находящейся в совместной собственности Жилого дома, а также соблюдать правила пользования помещениями, санитарные и противопожарные нормы;
- 3.1.4. Позволить УПРАВЛЯЮЩЕМУ или его уполномоченным специалистам обследовать находящиеся в квартире инженерно-коммуникационные части и осуществлять действия, обеспечивающие нормальное функционирование инженерных коммуникаций общего пользования. Если какой-нибудь ВЛАДЕЛЕЦ без согласования с УПРАВЛЯЮЩИМ создаст условия, при которых не будет обеспечен свободный доступ к инженерным коммуникациям, тогда все расходы, связанные как с обеспечением доступа, так и с необходимыми работами после проведения ремонтных работ, покрывает ВЛАДЕЛЕЦ.
- 3.1.5. В случае возникновения аварийных ситуаций немедленно обеспечить УПРАВЛЯЮЩЕМУ доступ к находящейся в квартире ВЛАДЕЛЬЦА совместной долевой собственностью Жилого дома для устранения аварийной ситуации;
- 3.1.6. Сообщать УПРАВЛЯЮЩЕМУ в случае обнаружения повреждений или если существует вероятность их возникновения в Жилом доме или Квартире;
- 3.1.7. Отвечать за ущерб, который владелец квартиры нанес другим Владельцам квартир;
- 3.1.8. Посредством Домового совета принимать работы по ремонту, реновации или реконструкции, кроме случая, предусмотренного пунктом 2.2.2. данного договора, подписывая акт приёма-сдачи или предоставить письменный обоснованный отказ.

3.2. ВЛАДЕЛЬЦЫ имеют право:

- 3.2.1. Управлять своей Квартирой, получать от неё пользу, использовать её по своим усмотрениям для умножения собственности и вообще пользоваться ею в любом виде, если от этого не возникают неудобства другим владельцам квартир;
- 3.2.2. Общность владельцев дает указания УПРАВЛЯЮЩЕМУ относительно управления Жилым домом;
- 3.2.3. Без согласия других владельцев квартир, в определённом нормативными актами порядке перепланировать и перестраивать свою квартиру и находящиеся в ней части коммуникаций, пока они не касаются совместной собственности Жилого дома и других владельцев квартир;

- 3.2.4. Получать от УПРАВЛЯЮЩЕГО объяснения о ходе выполнения его обязанностей;
 - 3.2.5. Ознакомиться с делом Дома;
 - 3.2.6. Требовать от УПРАВЛЯЮЩЕГО перерасчёт за управление совместной собственностью Жилого дома в случаях, если УПРАВЛЯЮЩИЙ не обеспечил использование Жилого дома соответственно условиям данного договора;
- 3.3. ВЛАДЕЛЬЦАМ запрещено портить находящиеся в квартире части коммуникаций и другие элементы, неотделимо связанные с эксплуатацией дома.

4. ОПЛАТА И ПОРЯДОК РАССЧЕТА.

- 4.1. Стороны соглашаются, что плата за управление Жилым домом будет установлена решением общности ВЛАДЕЛЬЦЕВ согласно утверждённой сметы на определённый период, соответственно размеру совместной долевой собственности каждого владельца квартиры, входящей в их квартирную собственность (площадь квартиры), которую выплачивают ВЛАДЕЛЬЦЫ на основании составленного УПРАВЛЯЮЩИМ счёта, до 10 числа каждого месяца за предыдущий месяц;
- 4.2. Стороны соглашаются, что в ежемесячный платёж за управление Жилым домом включается месячная плата УПРАВЛЯЮЩЕМУ согласно приложения № 2;
- 4.3. Стороны соглашаются, что УПРАВЛЯЮЩИЙ не позже **15 октября** текущего года письменно знакомит ВЛАДЕЛЬЦЕВ со Сметой (Приложение № 2) и задачами управления (Приложение № 1) на будущий год. ВЛАДЕЛЬЦЫ до **15 ноября** текущего года должны принять совместное решение об утверждении, изменении или отказе Сметы и задач по управлению и известить об этом УПРАВЛЯЮЩЕГО. Если ВЛАДЕЛЬЦЫ к определённому сроку не приняли совместного решения и не известили об этом УПРАВЛЯЮЩЕГО, в таком случае плата за управление Жилым домом согласно Сметы вступает в силу с **1 января** наступающего года. Если ВЛАДЕЛЬЦЫ совместным решением отвергают предложенную УПРАВЛЯЮЩИМ смету, одновременно решается вопрос о передаче прав управления согласно пункта 6.2. данного договора.
- 4.4. Стороны соглашаются, что плата за дополнительные услуги (электричество в местах общего пользования, сбор и вывоз мусора и так далее) определяется согласно Приложению № 3, которую ВЛАДЕЛЬЦЫ оплачивают на основании составленного УПРАВЛЯЮЩИМ счёта до последнего дня каждого месяца за коммунальные услуги, полученные в предыдущем месяце;
- 4.5. Все расчёты ВЛАДЕЛЬЦЕВ с УПРАВЛЯЮЩИМ должны производиться на указанный УПРАВЛЯЮЩИМ банковский расчётный счёт или в кассу УПРАВЛЯЮЩЕГО;
- 4.6. Если ВЛАДЕЛЬЦЫ задерживают выплаты, предусмотренные в пунктах № 4.1. и 4.3. данного договора, в таком случае УПРАВЛЯЮЩИЙ имеет право взимать долг от ВЛАДЕЛЬЦЕВ своими силами, посредством третьих лиц (компании по взысканию долгов), имеющих право согласно с нормативными актами начислять и взимать проценты на задолженность, а также право обращаться в суд;
- 4.7. Все расходы, возникающие в ходе процесса взимания долгов, покрывает владелец соответствующей квартиры.

5. ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ДОМА

- 5.1. Представитель дома – это лицо, выбранное из числа жителей дома и утвержденное решение общности ВЛАДЕЛЬЦЕВ для содействия успешной коммуникации между ВЛАДЕЛЬЦАМИ и УПРАВЛЯЮЩИМ;
- 5.2. Представитель дома сотрудничество с УПРАВЛЯЮЩИМ в сфере управления жилым домом в перерыве между общими собраниями жильцов, а также знакомится с документами, касающимися выполнения договора.
- 5.3. Полномочия Представителя дома, его права и обязанности определяются решением общности ВЛАДЕЛЬЦЕВ.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

- 6.1. Данный договор вступает в силу **201__ . gada** __ . _____ и действителен на неопределённое время.
- 6.2. Стороны имеют право прервать данный договор по обоюдному соглашению, составив и обоюдно подписав отдельное соглашение, а также акт приёма-сдачи обязательств и дел. ВЛАДЕЛЬЦЫ имеют право прервать договор в одностороннем порядке, письменно сообщив об этом УПРАВЛЯЮЩЕМУ за два месяца. УПРАВЛЯЮЩИЙ имеет право в одностороннем порядке прервать договор, письменно известив об этом ВЛАДЕЛЬЦЕВ за два месяца.
- 6.3. Прерывание или прекращение договора не освобождает стороны от выполнения взятых на себя обязательств, в том числе от произведения окончательного расчёта.
- 6.4. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение взятых на себя обязательств или их выполнения в неполном объеме, если основанием для этого были форс-мажорные обстоятельства.
- 6.5. Любые поправки или дополнения к договору вступят в силу только тогда, если стороны договорились об этом в письменной форме, на основе отдельного соглашения.
- 6.6. Условия данного договора обязательны для преемников прав и обязательств сторон, оформив соответствующий акт по сдаче и приёму соответствующих дел и обязательств.
- 6.7. Любые споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами во время выполнения Договора, стороны будут решать путём переговоров. Если соглашение не будет достигнуто, спорный вопрос будет передан на рассмотрение в судебном порядке согласно нормативным актам Латвийской Республики. .
- 6.8. Данный договор составлен на 5 (пяти) страницах в 2 (двух) экземплярах, из которых один экземпляр передаётся УПРАВЛЯЮЩЕМУ, другой – ВЛАДЕЛЬЦАМ, который хранится в Домовом совете.

Приложение № 1 – задание по управлению домом (перечисление обязательных работ по содержанию и обслуживанию жилого дома)

Приложение № 2 – смета расходов на выполнение обязательных работ по содержанию и обслуживанию жилого дома на _____ год.

Приложение № 3 - перечисление коммунальных услуг, за которые необходимо дополнительно платить за содержание дома (электроэнергия в местах общего пользования, сбор и вывоз мусора в и так далее).