

ЗАТВЕРДЖЕНО

рішення міської ради

«___» _____ 2017 року № 28/___

Програма
сприяння створенню ОСББ та підтримки будинків
ОСББ на 2018 рік

2017 рік

Паспорт Програми

Ініціатор розроблення програми	Кремінська міська рада
Розробник програми	Виконком міської ради
Співрозробники програми	Об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, депутати міської ради
Відповідальні виконавці програми	Відділ житлово-комунального господарства та будівництва, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків
Термін реалізації програми	2018 рік
Перелік бюджетів, які беруть участь у виконанні Програми	Міський бюджет, гранти, кредити вітчизняних комерційних банків, благодійні внески, кошти об'єднання співвласників багатоквартирних
Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми	4000,0

Розділ 1. Визначення проблеми, на розв'язання якої спрямована Програма

Вкрай низький рівень розвитку житлового законодавства України спричинив глибоку кризу в багатьох сферах соціально-економічного життя, в тому числі – в галузі управління житловим фондом. На сьогодні склалася ситуація, коли значна частина квартир у багатоквартирних будинках міста є у приватній власності, однак самі будинки, як цілісні майнові комплекси, все ще перебувають на балансі комунальних підприємств, а це - ____ житлових будинків, загальною площею ____ тис. кв. метрів. Власники квартир не тільки не мають навичок самостійного управління власним житлом, але навіть і не усвідомлюють себе співвласниками багатоквартирних будинків, та, відповідно, не визнають своїх обов'язків щодо утримання спільного майна в належному стані.

З метою поглиблення демонополізації та подальшої реалізації конкурентної політики створені або реорганізовані і функціонують на території Чернігова підприємства різних форм власності, що надають житлово-комунальні послуги.

На сьогоднішній день у Кремінній зареєстровано лише 3 об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (надалі – ОСББ).

Серед проблем, що перешкоджали створенню ОСББ є відсутність зацікавленості всіх мешканців будинку у створенні ОСББ, складні процедури реєстрації та неврегульованість окремих питань їх діяльності, недостатнє інформування мешканців про переваги ОСББ, відсутність конкуренції на ринку.

Світовий досвід показує, що лише інституції співвласників будинків здатні ефективно освоювати інвестиції в житлово-комунальному господарстві, причому лише на умовах співфінансування та/або низьковідсоткового кредиту. Необхідність прийняття цієї Програми полягає у визначенні шляхів максимального сприяння міської влади створенню та функціонуванню об'єднань співвласників багатоквартирного будинку.

Розділ 2. Мета Програми

Метою Програми є реалізація державної політики, спрямованої на:

- вдосконалення або докорінну зміну існуючих форм і методів управління будинками;
- задоволення потреб усіх споживачів житлово-комунальними послугами належної якості, яка відповідає вимогам державних стандартів;
- підвищення рівня прозорості у взаємовідносинах між суб'єктами ринку житлово-комунальних послуг;
- забезпечення надійності та безпечної експлуатації житлового фонду міста.

Розділ 3. Завдання Програми

Досягнення мети Програми здійснюється шляхом виконання основних завдань:

- сприяння утворенню ОСББ, підтримка на всіх етапах їх функціонування;
- проведення необхідної інформаційно-роз'яснювальної роботи щодо підтримки ОСББ з метою надання мешканцям багатоквартирних будинків необхідних знань щодо механізму створення та діяльності ОСББ, проведення відповідних тренінгів та семінарів;
- надання власникам квартир в багатоквартирних житлових будинках практичної допомоги в процесі створення та діяльності ОСББ: затвердження типових зразків установчих та реєстраційних документів, участь членів комісії сприяння роботі ОСББ в роботі установчих зборів, залучення

працівників комунальних підприємств до проведення обстежень технічного стану під час передачі будинків на баланс ОСББ;

- поглиблення демонополізації житлово-комунального господарства, створення конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг, сприяння створенню системи управителів на ринку житлових послуг;
- співфінансування робіт з капітального ремонту конструктивних елементів, внутрішніх систем тепло-, водо- та електропостачання та ліфтів багатоквартирних житлових будинків (надалі – капітальний ремонт будинків), у яких створено ОСББ;
- забезпечення прозорості і відкритості при наданні фінансової допомоги з міського бюджету.

Розділ 4. Механізм реалізації Програми

Виділення коштів з міського бюджету на проведення капітального ремонту житлового фонду ОСББ буде проводитись на умовах співфінансування, а саме на відшкодування вартості робіт.

Фінансування з міського бюджету для будинку ОСББ (ЖБК) здійснюється в межах до 50 тис.грн. на один будинок.

Для отримання фінансової підтримки з міського бюджету для проведення капітального ремонту будинку ОСББ/ЖБК необхідно:

- за власні кошти виготовити проектно-кошторисну документацію та у встановленому порядку провести її експертизу.
- надати до відділу житлово-комунального господарства та будівництва міської ради заявку на участь у Програмі за підписом керівника ОСББ (іншої уповноваженої рішенням загальних зборів особи), проектно-кошторисну документацію та належним чином завірені копії наступних документів:
 1. Статут ОСББ;
 2. Свідоцтво про державну реєстрацію ОСББ, а у разі, якщо воно не видавалося, – витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців;
 3. Рішення загальних зборів ОСББ про участь у Програмі;
 4. Документи, що посвідчують особу та повноваження керівника ОСББ (рішення установчих зборів про утворення органів управління та обрання керівника), або іншого представника (рішення загальних зборів ОСББ, довіреність на представництво інтересів).

Відділ житлово-комунального господарства та будівництва міської ради в порядку черговості розглядає наданий пакет документів та вносить на розгляд виконавчого комітету міської ради проект рішення щодо включення вказаних робіт до Переліку об'єктів.

У випадку прийняття виконавчим комітетом рішення про включення вказаних робіт до Переліку об'єктів та надання співфінансування на проведення робіт із капітального ремонту будинку між виконкомом міської

ради, ОСББ та виконавцем робіт укладається тристоронній договір на виконання робіт по капітальному ремонту будинку.

Розділ 5. Джерела та обсяги фінансування заходів Програми

Фінансування проектів згідно Програми можливе у партнерстві з ОСББ та іншими джерелами фінансування.

Джерелами фінансування заходів Програми є:

- кошти міського бюджету;
- гранти, благодійні внески;
- кошти ОСББ.

Прогнозний обсяг фінансування Програми з міського бюджету на 2018 рік складає 400 тис. грн.

Кошти міського бюджету, призначені для сприяння діяльності ОСББ, використовуються на:

- інформаційне забезпечення населення міста: друк буклетів, інформаційних матеріалів, біг-бордів;
- виготовлення технічного паспорта будинку, планів інженерних мереж та іншої технічної документації;
- проведення капітального ремонту будинку на умовах спів фінансування.

Розділ 6. Координація та контроль за виконанням Програми

Координацію та контроль за виконанням Програми здійснює постійна комісія Кеїмнської міської ради з питань комунальної власності, бюджету та фінансів, постійна комісія з питань житлово-комунального господарства, транспорту і зв'язку та енергозбереження, та відділ житлово-комунального господарства та будівництва міської ради.

Розпорядником коштів за Програмою виступає Кременська міська рада.

Звіт про виконання Програми відповідальні виконавці надають міській раді за підсумками бюджетного року. Дані про хід виконання Програми розміщується на сайті Кременської міської ради для ознайомлення громадськості.

Розділ 7. Очікувані результати від виконання Програми

Для територіальної громади міста:

- забезпечення інформування населення в умовах реформування житлово-комунального комплексу про переваги об'єднань власників житла;
- можливість створення власної управлінської структури для вирішення проблеми утримання будинків;
- покращання фізичного стану будинків та умов проживання в них;
- цільове та раціональне використання коштів мешканців на утримання житлових будинків;

- контроль за якістю ремонтних робіт у будинках;
- можливість вибору найкращого варіанту у сервісному обслуговуванні будинку;
- соціальна мобілізація мешканців;
- забезпечення захисту прав споживачів, їх своєчасне інформування з питань своїх прав та обов'язків;
- забезпечення умов безпечного проживання населення міста.

Для міської ради:

- реалізація державної політики щодо регіонального розвитку у сфері житлово-комунального господарства;
- поліпшений фізичний стан житлового фонду міста в цілому;
- створення прозорого механізму взаємодії міської влади з об'єднаннями громадян, спрямованого на вирішення проблемних питань у сфері житлово-комунального господарства;
- створення прозорого механізму взаємодії між виконавчими органами міської ради, підприємствами та громадськістю, спрямованого на вирішення проблемних питань у сфері житлово-комунального господарства.
- створення сприятливих умов для залучення позабюджетних коштів у розвиток об'єктів житлово-комунального господарства та ефективного механізму подальшого його реформування із залученням іноземних інвестицій, кредитів, коштів фізичних і юридичних осіб;
- забезпечення надання населенню житлово-комунальних послуг належної якості відповідно до вимог національних стандартів, гармонізованих з міжнародними або регіональними, за умови їх своєчасної оплати.

Додаток
до Програми сприяння створенню
ОСББ та підтримки будинків
ОСББ на 2018 рік

ДОГОВІР на виконання робіт по капітальному ремонту будинку

м. Кременна

«___» _____ 201__ року

Кремінська міська рада, що надалі іменується «Рада», в особі голови _____, який діє на підставі _____ з _____ однієї сторони, _____, що надалі іменується «ОСББ», в особі _____, що діє на підставі _____, з другої сторони, та _____, що надалі іменується «Виконавець», в особі _____, що діє на підставі _____, з третьої сторони, разом надалі іменуються «Сторони», уклали цей договір (надалі – «Договір») про наступне:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. За Договором Виконавець зобов'язується виконати роботи по капітальному ремонту будинку, що знаходиться за адресою: м. Кременна, _____, а Міська рада та ОСББ зобов'язується прийняти вказані роботи та оплатити їх вартість згідно умов Договору та Програми сприяння створенню ОСББ та підтримки будинків ОСББ на 2018 рік, затвердженої рішенням сесії від _____ 2017 року № ____ (далі – Програма).

1.2. Склад, обсяг та вартість робіт по капітальному ремонту будинку визначається згідно проектно-кошторисної документації на об'єкт.

2. ЦІНА ДОГОВОРУ, УМОВИ СПІВФІНАНСУВАННЯ ТА ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ РОЗРАХУНКІВ

2.1. Ціна Договору становить _____ грн., крім того ПДВ – _____ грн., разом з ПДВ – _____ грн.

2.2. Міська рада здійснює співфінансування робіт по капітальному ремонту будинку згідно умов Програми, що становить _____ грн.

2.3. ОСББ здійснює співфінансування робіт по капітальному ремонту будинку згідно умов Програми, що становить _____ грн.

2.4. Фінансування з міського бюджету для будинку ОСББ (ЖБК) здійснюється в межах до 50,0 тис. грн. на один будинок.

2.5. Розрахунки за виконані роботи міська рада та ОСББ проводять щомісячно, не пізніше 15 календарних днів після підписання акту виконаних підрядних робіт за формою КБ-2в та довідки про вартість виконаних підрядних робіт за формою КБ-3, за умови надходження з бюджету за проведені роботи, які є предметом даного Договору.

3. ВИКОНАННЯ РОБІТ

3.1. Строк виконання робіт за Договором – протягом _____ з дня підписання Договору.

3.2. Якість робіт, що виконуються, повинна відповідати умовам затвердженої проектно-кошторисної документації на об'єкт, а також державним нормам, технічним умовам та загальним вимогам, які пред'являються до робіт цього типу.

3.3. Виконавець виконує роботи керуючись діючими на території України будівельними нормами та правилами, державними стандартами України, іншими нормативними актами у сфері будівництва.

3.4. З метою контролю за відповідністю робіт та матеріальних ресурсів установленим вимогам Управління організовує здійснення технічного нагляду за виконанням робіт у порядку, встановленому чинним законодавством України.

3.5. Після виконання Виконавцем робіт міська рада та ОСББ повинні протягом 10 (десяти) днів прийняти виконану роботу та підписати акт виконаних підрядних робіт за формою КБ-2в та довідку про вартість виконаних підрядних робіт за формою КБ-3.

3.6. У разі виявлення недоліків, Виконавець гарантує їх усунення за власний рахунок. Строк усунення недоліків встановлюється Сторонами та зазначається в Акті недоліків виконаних робіт. Якщо недоліки не можуть бути усунені Виконавець, міська рада та ОСББ має право відмовитися від прийняття таких робіт.

3.7. Місце виконання робіт: будинок, що знаходиться за адресою: м. Кременна, _____.

4. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

4.1. Міська рада зобов'язане:

4.1.1. Здійснити співфінансування робіт по капітальному ремонту будинку згідно умов Програми та Договору;

4.1.2 Своєчасно та в повному обсязі сплачувати за виконані роботи;

4.1.3. Приймати виконані роботи згідно з актом виконаних підрядних робіт за формою КБ-2в та довідкою про вартість виконаних підрядних робіт за формою КБ-3;

4.1.4. Забезпечити здійснення технічного та авторського нагляду протягом усього періоду виконання робіт в порядку, встановленому чинним законодавством України;

4.1.5. У межах своєї компетенції сприяти ОСББ) у його діяльності,

пов'язаній з виконанням Договору.

4.2. Міська рада має право:

4.2.1. Здійснювати контроль за дотриманням ОСББ та Виконавцем умов Договору;

4.2.2. Відмовитися від прийняття закінчених робіт у разі виявлення недоліків, які виключають можливість їх використання відповідно до мети, зазначеної у проектній документації та Договорі, і не можуть бути усунені Виконавцем.

4.3. ОСББ зобов'язується:

4.3.1. Здійснити співфінансування робіт по капітальному ремонту будинку згідно умов Програми та Договору;

4.3.2. Своєчасно та в повному обсязі сплачувати за виконані роботи;

4.3.3. Приймати виконані роботи згідно з актом виконаних підрядних робіт за формою КБ-2в та довідкою про вартість виконаних підрядних робіт за формою КБ-3.

4.4. ОСББ має право:

4.4.1. Здійснювати контроль за дотриманням міською радою та Виконавцем умов Договору.

4.5. Виконавець зобов'язується:

4.5.1. Забезпечити виконання робіт у строки та на умовах, передбачених розділом 3 Договору;

4.5.2. Інформувати в установленому порядку Сторони про хід виконання зобов'язань за Договором, обставини, що перешкоджають його виконанню, а також про заходи, необхідні для їх усунення.

4.6. Виконавець має право:

4.6.1. Своєчасно та в повному обсязі отримувати плату за виконані роботи.

5. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ТА ПОРЯДОК ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

5.1. За невиконання або неналежне виконання Договору Сторони несуть відповідальність, передбачену чинним законодавством України та цим Договором.

5.2. У випадку невиконання однією зі Сторін зобов'язань за Договором, інша Сторона має право на відшкодування завданих збитків у повному обсязі.

5.3. Усі спори та розбіжності, що можуть виникнути між Сторонами у процесі виконання Договору, вирішуються шляхом взаємних переговорів та консультацій, а у разі відсутності згоди – в судовому порядку.

5.4. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання або неналежне виконання зобов'язань за Договором у разі виникнення обставин непереборної сили, які не існували під час укладання Договору та виникли поза волею Сторін (аварія, катастрофа, стихійне лихо, епідемія, епізоотія, війна тощо).

5.5. Сторона, що не може виконувати зобов'язання за цим Договором внаслідок дії обставин непереборної сили, повинна не пізніше ніж протягом

15 (п'ятнадцяти) календарних днів з моменту їх виникнення повідомити про це іншу Сторону в письмовій формі.

5.6. Доказом виникнення обставин непереборної сили та строку їх дії є відповідні документи, які видаються уповноваженими на це органами.

6. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ ТА ІНШІ УМОВИ

6.1. Цей Договір набуває чинності з дня його підписання повноважними представниками Сторін та діє до «___» _____ 201__ року.

6.2. У разі виникнення об'єктивних причин, що унеможливають виконання всіх умов цього Договору в зазначені строки, Договір продовжує діяти до моменту остаточного виконання Сторонами своїх зобов'язань.

6.3. Зміни та доповнення до Договору вносяться за взаємною згодою Сторін в письмовій формі шляхом підписання додаткових угод до Договору, які є його невід'ємною частиною.

6.4. Договір укладений у трьох примірниках, які мають однакову юридичну силу – по одному для кожної Сторони.

6.5. Взаємовідносини Сторін, не врегульовані Договором, регламентуються чинним законодавством України.

7. МІСЦЕ ЗНАХОДЖЕННЯ ТА РЕКВІЗИТИ СТОРІН