**Мүліктің меншік иелері бірлестігі немесе жай серіктестік пен көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания арасындағы шарттың үлгілік нысаны**

|  |
| --- |
| Қазақстан Республикасы Өнеркәсіп және құрылыс министрінің 2024 жылғы 19 қаңтардағы № 24 Тізбеге 4- қосымша Қазақстан Республикасы Индустрия және инфрақұрылымдық даму министрінің 2020 жылғы 30 наурыздағы № 165 бұйрығына 3-қосымша |

**Мүліктің меншік иелері бірлестігі немесе жай серіктестік пен көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе басқарушы компания арасындағы шарттың үлгілік нысаны**

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_қаласы | 20\_\_ жылғы "\_\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

      Бұдан әрі "Бірлестік" деп аталатын көппәтерлі тұрғын үй мүлігінің меншік иелерінің бірлестігі Жарғы негізінде әрекет ететін\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (тегі, аты, әкесінің аты (бар болған жағдайда) пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелерінің жай серіктестігі, бұдан әрі "Жай серіктестік" деп аталатын, қарапайым жазбаша сенімхат негізінде әрекет ететін, Сенім білдірілген тұлғаның атынан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (тегі, аты, әкесінің аты (бар болған жағдайда) бір тараптан және Көппәтерлі тұрғын үйді басқарушы немесе Басқарушы компания \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, бұдан әрі "Басқарушы" деп аталатын \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ атынан (лауазымы, тегі, аты, әкесінің аты (бар болған жағдайда) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_негізінде әрекет ететін, екінші тараптан, бұдан әрі бірлесіп "Тараптар" деп аталатындар, Кондоминиум объектісі болып табылатын көппәтерлі тұрғын үйді басқару туралы осы Шартты жасасты және төмендегілер туралы келісімге келді.

1. Жалпы ережелер

      1.1. Осы Шарт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ мекенжайы бойынша орналасқан көппәтерлі тұрғын үйлерді (тұрғын үй кешенінің атауы және оның нақты орналасқан жері (толық пошталық мекенжайы) қамтамасыз ету мақсатында жасалды.

      1.2. Осы Шарт көппәтерлі тұрғын үй пәтерлерінің, тұрғын емес үй-жайларының меншік иелерінің жиналысының шешімі (жиналыстың 20\_\_ жылғы "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_ хаттамасы) негізінде жасалды.

      1.3. Көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкінің құрамы мен техникалық жай-күйі туралы мәліметтер шарт жасаған сәтте осы Шартқа 1-қосымшаға сәйкес Көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлікінің түгендеу тізбесіне жазылады.

2. Шарттың мәні

      2.1. Осы Шарт бойынша Бірлестік/Жай серіктестік кондоминиум объектісін басқару жөніндегі жұмыстарды орындауға, көппәтерлі тұрғын үйді басқару мақсаттарына қол жеткізуге бағытталған барлық қажетті заңдық және нақты әрекеттерді Бірлестік/Жай серіктестік атынан және есебінен жасауға тапсырма береді, ал Басқарушы өзіне міндеттеме алады.

      2.2. Көрсетілген тапсырманы орындағаны үшін Бірлестік/Жай серіктестік Басқарушыға осы Шарттың талаптарына сәйкес сыйақы төлейді.

3. Тараптардың міндеттері

      3.1. Бірлестіктің/Жай серіктестіктің міндеттері:

      3.1.1. Көппәтерлі тұрғын үйдегі жалпы мүлікті оның мақсатына сәйкес пайдалану.

      3.1.2. Пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналысының шешімімен белгіленген тәртіпте осы Шарт бойынша ұсынылған қызметке уақтылы ақы төлеу,

      3.1.3. Басқарушыға азаматтардың өмірі мен денсаулығына, қауіпсіздігіне қауіп төндіретін желілердің, жабдықтардың, есепке алу аспаптарының ақаулықтары анықталғаны, коммуналдық көрсетілетін қызметтер сапасы параметрлерінің төмендегені туралы дереу хабарлау;

      3.1.4. Осы Шарт шеңберінде заңнамаға сәйкес өзге де міндеттерді атқару.

      3.2. Басқарушының міндеттері:

      3.2.1. Осы Шарттың талаптарына сәйкес көппәтерлі тұрғын үйді басқару.

      3.2.2. Пәтер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің тізімін қалыптастыру және олармен кондоминиум объектісін басқару жөнінде қызмет көрсету туралы шарттар жасасу;

      3.2.3. Жиналыстарды өткізуді ұйымдастыру үшін материалдар дайындауды жүзеге асыру;

      3.2.4. Үй кеңесі мен жиналыс шешімдерінің орындалуын ұйымдастыру;

      3.2.5. Көппәтерлі тұрғын үйдегі ортақ мүліктің құрамына кіретін объектілердің сақталуын қамтамасыз ету;

      3.2.6. Сервистік қызмет субъектілерімен қызмет көрсету туралы шарттар жасасу және орындау;

      3.2.7. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған коммуналдық қызметтер көрсету, оларға ақы төлеу, сондай-ақ кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған коммуналдық қызметтер көрсету туралы шарттардың орындалуына мониторинг жүргізу;

      3.2.8. Бір күнтізбелік жылға кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған шығыстар сметаларының жобаларын, кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы және жылдық есепті жасау, оларды үй кеңесінің қарауына ұсыну;

      3.2.9. Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы есепті үй кеңесіне ұсыну;

      3.2.10. Пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне қызметтің негізгі көрсеткіштері туралы, қызмет көрсетуге және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі жұмыстарды орындауға жасалған шарттар, оларды көрсету тәртібі мен шарттары, құны туралы ақпаратқа еркін қол жеткізуді қамтамасыз ету;

      3.2.11. Коммуналдық қызметтердің сапасына және оларды пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелеріне берудің үздіксіздігіне мониторингті жүзеге асыру;

      3.2.12. Кондоминиум объектісін басқару жөніндегі шарттың қолданылуы тоқтатылған күннен бастап үш жұмыс күні ішінде үй кеңесіне немесе мүліктің меншік иелері бірлестігінің төрағасына не жай серіктестіктің сенім білдірілген адамына қабылдау-тапсыру актісі негізінде мыналарды беруге міндетті:

      қаржылық құжаттама (бастапқы, есепке алу құжаттары, қаржылық есептілік, ағымдағы шот бойынша операцияларға байланысты құжаттар), сондай-ақ қаржылық құжаттаманың көшірмелері;

      көппәтерлі тұрғын үйге техникалық құжаттама;

      жиналыс хаттамалары;

      сервистік қызмет субъектілерімен және коммуналдық қызмет көрсететін ұйымдармен қызмет көрсету туралы жасалған шарттардың көшірмелері;

      кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау бойынша көрсетілген қызметтерді қабылдау актілерінің көшірмелері;

      кондоминиум объектісін басқаруға және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға байланысты өзге де құжаттар;

      кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамына кіретін үй-жайлардың кілттері, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкінің құрамына кіретін жабдықтарға қол жеткізудің электрондық кодтары;

      кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін пайдалану үшін қажетті өзге де техникалық құралдар мен жабдықтар.

4. Тараптардың құқықтары

      4.1. Бірлестік/Жай серіктестік:

      4.1.1. Осы Шарттың белгіленген стандарттары мен нормаларына және талаптарына сәйкес кондоминиум объектісін басқару, кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі сапалы қызметтерді, коммуналдық қызметтерді уақтылы алады;

      4.1.2. Белгіленген тәртіппен Басқарушының кінәсінен келтірілген залалдарды өтеуді талап етеді;

      4.1.3. Көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкін күтіп-ұстауды жүзеге асыратын ұйымдар туралы (атауы, байланыс телефондары, авариялық қызметтердің телефоны), коммуналдық және өзге де қызметтерді жеткізуші ұйымдар туралы ақпарат алады.

      4.1.4. Осы Шартты іске асыру мақсатында Басқарушы компания жасасқан шарттармен танысады.

      4.1.5. Кондоминиум объектісін басқару және кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстау жөніндегі ай сайынғы есепті қарауға, қарсылық білдіруге және қабылдайды;

      4.1.6. Көппәтерлі тұрғын үйдегі ортақ мүлікті күтіп ұстау және жөндеу бойынша жұмыстарды жоспарлауға, жұмыс жоспарын өзгерту кезінде шешімдер қабылдауға қатысады;

      4.1.9. Басқарушының әрекеттеріне (әрекетсіздігіне) мемлекеттік органдарға, тұрғын үй қорының сақталуын жүзеге асыратын жергілікті атқарушы органдарға немесе өзге де бақылауды органдарға, сондай-ақ, сотқа өздерінің құқықтары мен мүдделерін қорғау үшін шағымданады;

      4.1.10. Осы Шарт бойынша Басқарушының жұмысын және міндеттемелерінің орындалуын бақылауға. Басқарушыдан осы Шартты орындауға байланысты мәселелерге (сауалдарға) жазбаша жауап беруді талап етеді.

      4.2. Басқарушы:

      4.2.1. Осы Шартта көзделген міндеттерді орындау мақсатында жұмыстарды орындауға, қызметтер көрсетуге үшінші тұлғалармен шарттар жасайды.

      4.2.2. Бірлестіктің/Жай серіктестіктің осы Шарт бойынша міндеттемелерін бұзуы нәтижесінде өзі шеккен залалдарды өтеуді заңнамада белгіленген тәртіппен талап етеді;

      4.2.3. Бірлестіктен/Жай серіктестіктен өзінің кінәсінен көппәтерлі үйдегі ортақ мүлікті жөндеуге жұмсалған шығындарды өтеуді талап етеді.

      4.2.4. Көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелерінің жиналысында айқындалған шарттарда берілген қызметтік үй-жайларды және олардың мақсатына сәйкес басқа да мүлікті пайдаланады.

      4.2.5. Көппәтерлі тұрғын үйдегі ортақ мүлікті күтіп-ұстауға және жөндеуге арналған жарналардың мөлшері туралы пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелерінің жиналысына ұсыныстар енгізеді.

      4.2.5.1. Тұрақ орындарының, қоймалардың меншік иелерінің жиналысына тұрақ орындарын, қоймаларды күтіп-ұстау үшін жарналардың мөлшері туралы ұсыныстар енгізеді.

      4.2.7. Көрсетілетін қызметтер үшін төлемдерді уақтылы төлеуді талап етуге.

      4.2.8. Кондоминиум объектісінің ортақ мүлкін күтіп-ұстауға арналған коммуналдық қызметтер үшін төлемдер бойынша берешекті өндіріп алу бойынша шаралар қабылдайды.

      4.2.9. Көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналысының шешімі бойынша мақсатты алымдарды жүзеге асырады.

      4.2.10. Үйге ортақ есепке алу аспаптарының көрсеткіштеріне сәйкес ресурстарды тұтынуды есепке алудың дұрыстығын тексеруді ұйымдастырады.

      4.2.12. Орнатылған үйге ортақ есепке алу аспаптарының жұмысына және пломбалардың сақталуына тексеру жүргізеді.

      4.2.13. Сервистік қызмет субъектілерінің, коммуналдық қызметтерді жеткізушілердің қызметін бақылауды жүзеге асырады.

      4.2.14. Осы Шарт шеңберінде Басқарушы компанияның өкілеттіктеріне жатқызылған заңнамада көзделген өзге де құқықтарды иеленеді.

5. Тараптардың жауапкершілігі

      5.1. Осы Шарт бойынша міндеттемелер орындалмаған немесе тиісінше орындалмаған жағдайда Тараптар Қазақстан Республикасының қолданыстағы заңнамасы шеңберінде жауапты болады.

      5.2. Басқарушы көппәтерлі тұрғын үйдің ортақ мүлкіне өзінің әрекеттері немесе әрекетсіздігі нәтижесінде келтірілген залалды келтірілген залал мөлшерінде өтеуге міндетті.

6. Есеп айырысу тәртібі

      6.6. Басқарушыға қызметінің мөлшері пәтерлер, тұрғын емес үй-жайлар меншік иелері жиналысының шешімінде белгіленеді.

      6.7. Басқарушыға қызметін төлеу есепті айдан кейінгі айдың он бесінші күнінен кешіктірілмей жүргізіледі.

7. Дауларды шешу

      7.1. Осы Шартпен реттелмеген мәселелер бойынша Тараптар арасында туындаған барлық даулар мен келіспеушіліктер келіссөздер жолымен шешіледі.

      7.2. Даулы мәселелерді келіссөздер жолымен реттеу мүмкін болмаған кезде даулар кондоминиум объектісінің орналасқан жері бойынша сот тәртібімен шешіледі.

8. Шартты өзгерту және бұзу тәртібі

      8.1. Осы Шартқа кез келген өзгерістер мен толықтырулар, егер олар жазбаша нысанда жасалған және Тараптардың уәкілетті өкілдері қол қойған жағдайда жарамды болады.

      8.2. Осы Шарт Тараптардың жазбаша келісімі бойынша, сондай-ақ Қазақстан Республикасының заңнамаларында көзделген басқа да жағдайларда өзгертілуі немесе бұзылуы мүмкін.

      8.3. Бірлестік/Жай серіктестік, егер Басқарушы осы Шарттың талаптарын орындамаса, көппәтерлі тұрғын үйдегі пәтерлердің, тұрғын емес үй-жайлардың меншік иелері жиналысының шешімі негізінде Көппәтерлі тұрғын үйді басқару шартын орындаудан біржақты тәртіппен бас тартуға құқылы.

9. Қорытынды ережелер

      9.1. Осы Шарт оған Тараптар қол қойған күннен бастап күшіне енеді және бір жыл ішінде қолданылады және 20\_\_ жылғы\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ өзінің қолданылуын тоқтатады.

      Осы Шарттың қолданылу мерзімін тоқтату (аяқтау) Тараптардың ол бойынша міндеттемелерін тоқтатуға әкеп соғады, бірақ Шарт тараптарын, егер осы Шарттың талаптарын орындау кезінде орын алған болса, оны бұзғаны үшін жауапкершіліктен босатпайды.

      9.3. Шарт Тараптардың әрқайсысы үшін бірдей заңды күші бар мемлекеттік және орыс тілдерінде екі данада жасалды.

10. Тараптардың деректемелері

|  |  |
| --- | --- |
| Мүліктің меншік иелері бірлестігі/Жай серіктестік \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (атауы) Мекенжайы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Өкілі \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тегі, аты, әкесінің аты (бар болған жағдайда) Қолы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | "Басқарушы" Мекенжайы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Өкілі: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Тегі, аты, әкесінің аты (бар болған жағдайда) Қолы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |