

Правила добросусідства ОСББ «А52»

Якість життя в багатоквартирних будинках залежить від багатьох факторів. На нашу думку, дотримання основних принципів добросусідства дозволить мешканцям уникнути багатьох проблем і створить комфортні умови в будинку і на території комплексу.

I. Загальне

- 1** Усі мешканці повинні **поважати один одного**, а також гостей та працівників, які перебувають у багатоквартирному будинку №44-А по вулиці Січових Стрільців, місто Київ (далі – ЖК). Усі мешканці повинні **дбайливо ставитися до спільного майна**, вчасно сплачувати затверджені загальними зборами внески та повідомляти охорону про спроби пошкодження спільного майна іншими особами.
- 2** Мешканці багатоквартирного будинку мають **рівні права** на користування прибудинковою територією та всіма спільними приміщеннями, розміщеними на перших поверхах обох секцій (лобі, туалети, місця зберігання велосипедів і колясок, дитяча кімната, тощо).
- 3** У разі **виявлення несправності інженерного обладнання або аварії**, мешканці повинні терміново повідомити диспетчера управляючої компанії, консьєржа або охорону.
- 4** Мешканці квартир, їхні гості та відвідувачі не повинні порушувати **норми шуму в нічний час** з 22:00 до 8:00. Зокрема, не можна голосно кричати, слухати голосно музику, використовувати салют і феєрверки. Загальне правило – ваш шум не має турбувати сусідів.
- 5** Дозволяється **утримання домашніх тварин** за умови дотримання санітарно-гігієнічних і ветеринарно-санітарних правил, якщо тварини не становлять загрози для людей. Власники, які вигуляють домашніх тварин на території комплексу, повинні негайно прибирати за ними. Власники домашніх тварин несуть повну відповідальність за тілесні ушкодження та/або шкоду майну та здоров'ю інших осіб, заподіяні їхніми домашніми улюбленцями.
- 6** **Заборонено зберігання особистих речей** (візок, коробок, велосипедів тощо) та сміття **в коридорах поверхів** та інших місцях спільного користування, за винятком спеціально відведених місць.
- 7** **Паління сигарет і сигар** заборонено у місцях спільного користування, на спільних балконах, дитячому майданчику та біля входу у кожну з секцій. Правління ОСББ має право визначити спеціально відведені місця для куріння на території ЖК.
- 8** На території ЖК заборонено смітити, залишати побутове **сміття** поза відведеними для цього баками, та викидати великогабаритне та будівельне сміття у баки для збору побутових відходів. Мешканці повинні сортувати сміття відповідно до встановлених баків.
- 9** Заборонено **вживання алкогольних напоїв** у місцях спільного користування. Вживання алкоголю на майданчику (терасі) на даху ЖК регламентується правилами користування майданчиком (терасою) на даху ЖК.
- 10** Усі співвласники мають **надати свої актуальні контактні дані** правлінню ОСББ та управляючій компанії та повідомляти про їх зміну. Це потрібно на випадок виникнення надзвичайних ситуацій.

II. Фасади ЖК, кондиціонери та вхідні двері

- 11 Без попереднього погодження з Правлінням ОСББ, співвласниками та управляючою компанією **заборонено вносити будь-які зміни у фасади ЖК** (зокрема, але не виключно, скління балконів, терас і лоджій), а також розміщувати на ньому будь-які вивіски, плакати, банери, рекламні та агітаційні матеріали.
- 12 **Розміщення зовнішніх блоків кондиціонерів** дозволено на стінах та підлозі лише у площі балконів квартири. Розміщення на фасадних стінах заборонено. Зовнішні блоки кондиціонерів власник зобов'язаний за свій рахунок **закрити декоративними кошиками в одному з двох кольорів фасаду** («RAL» має бути затверджено Правлінням ОСББ). Відведення конденсату дозволено лише у спеціальні трубки під фасадом або в каналізацію.
- 13 Без попереднього погодження з Правлінням ОСББ та УК заборонено замінювати вхідні двері до приміщень співвласників. Метою є збереження дизайну інтер'єрів ЖК.

III. Доступ на територію ЖК

- 14 Кожен співвласник може замовити необхідну кількість магнітних ключів для **пішого доступу** на територію ЖК, проте кожен такий ключ має бути оформлений на конкретну людину, яка ним буде користуватися. Цей ключ також дає доступ до всіх місць загального користування на перших поверхах обох секцій та до ліфтів і поверхів секції, у якій розташоване приміщення співвласника.
- 15 Мешканець має заздалегідь попередити охорону про необхідність у певний день пропустити **гостей або кур'єрів**. Після встановлення на вході на територію ЖК системи дистанційного контролю доступу співвласник може впустити гостей або кур'єрів самостійно. Останні можуть дочекатися мешканця у холі відповідної секції або мешканець може попросити консьєржа дати одноразовий доступ гостю чи кур'єру до ліфта. В останньому випадку власник приміщення несе особисту відповідальність за будь-яку потенційну шкоду спільному майну, що може бути завдана такою особою.
- 16 **В'їзд на територію ЖК** дозволено співвласникам за наявності номера автомобіля у базі даних охорони (жителі мають подати перелік номерів заздалегідь). Мешканці будинку мають заздалегідь повідомити охорону або консьєржа про номер машини своїх гостей для одноразового в'їзду (посадка/висадка, завантаження/розвантаження).
- 17 Співробітники та службові машини **екстрених служб**, які прибули на виклик мешканців, мають цілодобовий безперешкодний доступ на територію ЖК і місць загального користування.
- 18 Доступ на територію будівельників і ремонтників співвласників регламентується у розділі IV Ремонтно-будівельні роботи.
- 19 Мешканцям та гостям **заборонено зупиняти/залишати свої машини** у місцях, які заважають (1) проїзду чи проході інших мешканців і гостей, (2) доступу екстрених служб (наприклад, пожежним машинам) або (3) технічним службам обслуговування будинку. Правління ОСББ має право спільно з УК визначити такі місця і за потреби фізично обмежити можливість такої зупинки/стоянки.
- 20 Допускається **нетривала зупинка машини** мешканця або його підрядника **для розвантаження/завантаження** біля вантажних ліфтів обох секцій. При цьому мешканець та/або підрядник мають мінімізувати перешкоди для проході/проїзду, залишатися біля машини весь час розвантаження/завантаження і прибрати машину одразу після завершення.

IV. Ремонтно-будівельні роботи

- 1 Будь-які ремонтно-будівельні **роботи** на території ЖК А52 дозволено проводити лише **у робочі дні**. При цьому **шумні роботи** дозволено проводити **в робочі дні** лише впродовж **9:00-13:00** та **15:00-18:00**.
- 2 **Привезення/вивезення** і розвантаження/завантаження **великогабаритних будівельних матеріалів** на території ЖК А52 дозволено **лише у робочі дні з 8:00 до 19:00** за попереднім записом у консьєржа секції.
- 3 **Перед початком** ремонтно-будівельних робіт власник зобов'язаний:
 - 3.1 **повідомити правління ОСББ та визначену ним управляючу компанію** про початок робіт у квартири/приміщенні,
 - 3.2 надати управляючій компанії персональні дані виконроба для отримання **тимчасових перепусток** для працівників та **ключів** до визначених дверей і вантажних ліфтів секцій,
 - 3.3 **ознайомити виконроба з правилами** проведення будівельно-ремонтних робіт.
- 4 **Перед початком** ремонтно-будівельних робіт власник зобов'язаний зробити **заставний платіж у розмірі 100 грн/м²** квартири/приміщення, де проводиться ремонт, на рахунок ОСББ на випадок завдання шкоди майну співвласників під час проведення ремонтно-будівельних робіт. Після завершення таких робіт власник повідомляє управляючу компанію та:
 - 4.1 у разі відсутності завданої шкоди (що засвідчує управляюча компанія, а за наявності суперечки – Правління ОСББ), платіж за вибором власника або повертається йому/їй або зараховується, як оплата авансового внеску на утримання будинку;
 - 4.2 у разі наявності завданої шкоди (УК складає відповідний акт з відповідними фото/відео доказами «до» і «після», свідченнями мешканців) заставний платіж використовується для покриття витрат на ремонт/відновлення цього майна (залишок заставного платежу зараховується, як оплата авансового платежу на утримання будинку), завдання щодо доведення завданої шкоди лежить на УК;
 - 4.3 у разі наявності завданої шкоди та недостатності заставного платежу для покриття витрат на ремонт/відновлення цього майна, власник зобов'язаний додатково відшкодувати різницю на рахунок ОСББ або самостійно відновити майно до первісного вигляду.
- 5 При проведенні ремонтно-будівельних робіт **забороняється**:
 - 5.1 вилити/висипати будівельні суміші у каналізацію і вентиляцію ЖК,
 - 5.2 порушувати міцність або руйнувати несучі конструкції будинку, втручатися у цілісність міжповерхового перекриття, демонтувати вентиляційні колектори, протипожежні пристрої,
 - 5.3 втручатися до загальнобудинкових систем електро-, тепло-, водопостачання та водовідведення,
 - 5.4 влаштовувати прибудови до перших поверхів ЖК у вигляді веранд, терас, господарських приміщень квартир тощо, а також надбудови на даху ЖК,
 - 5.5 об'єднувати, розширяти лоджії та балкони з приміщеннями квартир ЖК шляхом розбирання зовнішніх стін та або скління лоджій та балконів,

5.6 приєднати до квартир допоміжні приміщення загального користування, встановлювати додаткові двері у коридорах та холах

6 Без погодження з Правлінням ОСББ, управляючою компанією і загальними зборами ОСББ забороняється:

6.1 здійснювати поділ квартир, нежитлових чи допоміжних приміщень, паркомісць на самостійні об'єкти нерухомості (як зареєстровані, так і такі що фактично використовуються), а також ведення будівельних робіт із зазначеною метою (наприклад, вигороджування тамбурів, встановлення додаткових дверей або вікон тощо),

6.2 вносити будь-які зміни у фасад ЖК (наприклад, зміни зовнішнього вигляду вікон, скління балконів та терас, встановлення обладнання та інших, не передбачених проектом будинку, стін та об'єктів),

6.3 вносити будь-які зміни у прибудинкову територію ЖК.

7 У рамках погодження змін визначених у п.6 цього розділу Правління має право своїм рішенням визначити розмір додаткового одноразового внеску на рахунок ОСББ для власника приміщення, який звертається за таким погодженням. - хотим убрать

8 **Відповідальність за порушення цих Правил виконавцями ремонтно-будівельних робіт несе власник квартири/приміщення.**

V. Користування майданчиком (терасою) на даху ЖК

1 Майданчики (тераси) на даху обох секцій ЖК будуть доступні для відвідування та дозвілля мешканців після відповідного їх дообладнання та за умови вчасної сплати внесків на утримання ЖК.

2 Правила використання мешканцями таких майданчиків у період до і після їх дообладнання визначаються додатковими рішеннями Загальних зборів ОСББ та Правління ОСББ.

VI. Санкції до співвласників за порушення цих Правил добросусідства

1 **При виявленні порушень цих Правил добросусідства з боку будівельників** або надходження скарг на поведінку будівельників з боку інших мешканців будинку, тимчасові перепустки та ключі будівельників будуть вилучатися, і допуск до місця проведення робіт буде заборонено.

2 **При систематичних порушеннях цих Правил добросусідства з боку жителя** (у тому числі при несплаті співвласником внесків на утримання та поточний ремонт ЖК впродовж двох місяців і більше), та при недовісті більш інших засобів (нагадувань, особистих розмов тощо), Правління має право своїм рішенням накласти на власника квартири/приміщення наступні **санкції**:

2.1 **Відключити** на магнітних ключах, прив'язаних до квартир і приміщень цього співвласника, функції **користування ліфтами** (не поширюється на людей з особливими фізичними потребами) та **майданчиком (терасою) на даху ЖК**.

2.2 **Одноразовий додатковий внесок** у розмірі еквівалентному місячному внеску на утримання будинку для всіх квартир і приміщень цього співвласника.