

Договор

на возмездное оказание услуг по обслуживанию жилого дома

гор. Владивосток

01 января 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Атлант» (ООО «УК Атлант»), именуемое в дальнейшем **Исполнитель**, в лице генерального директора Шек Александры Анатольевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и **Товарищество собственников жилья «Столетие 100в» (ТСЖ «Столетие 100в»)**, именуемое в дальнейшем **Товарищество**, в лице председателя правления Бабина Игоря Юрьевича, действующего на основании Устава и протокола общего собрания членов ТСЖ от 17.09.2016г, с другой стороны, далее совместно именуемые **Стороны**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

- 1.1. **Исполнитель** по поручению **Товарищества** обязуется предоставить комплекс услуг по обслуживанию многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: гор. Владивосток, пр-т 100-летия Владивостока, д.100в.
- 1.2. **Товарищество** обязуется своевременно и в полном объеме оплачивать предоставленные услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 1.3. Состав общего имущества многоквартирного жилого дома, перечень и периодичность работ по его содержанию в пределах границ эксплуатационной ответственности указаны в Приложении № 1, 2 к настоящему Договору.

2. Основные обязанности сторон в процессе обслуживания дома

2.1. **Исполнитель** обязуется:

- 2.1.1 обеспечивать соблюдение правил пожарной и технической безопасности при проведении работ по обслуживанию дома, не допускать ухудшения состояния инженерных сетей (системы ХГВС, отопления, водоотведения, электроснабжения), их повреждения или уничтожения, принимать необходимые меры для предотвращения аварий;
- 2.1.2. обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание;
- 2.1.3. осуществлять весь комплекс мероприятий, связанных с эксплуатацией и техническим обслуживанием грузового и пассажирского лифтов (аварийно-диспетчерское обслуживание, страхование, исполнение заявок на ремонт);
- 2.1.4. обеспечить обслуживание теплового пункта включая снятие показаний, передачу показаний в РСО, выполнение мероприятий, связанных с началом отопительного сезона. Работы, связанные с ремонтом и устранением неисправностей в работе теплового узла, оплачиваются отдельно;
- 2.1.5 обеспечивать санитарную уборку мест общего пользования и придомовой территории, своевременный вывоз ТБО и КГМ.

2.2. Ресурсосбережение

а) Под ресурсосбережением в настоящем договоре подразумевается проведение необходимых и согласованных между **Сторонами** мероприятий и работ по снижению теплопотерь, учета тепла и других ресурсов, иное проведение работ и мероприятий для достижения двух целей: обеспечить более экономичные режимы расходования ресурсов и (или) снижение затрат на содержание дома без ущерба качеству жилья.

б) Исполнитель берет на себя обязательство собирать информацию по своевременным способам ресурсосбережения. Исполнитель обязан на основе собранной информации предлагать Товариществу проведение соответствующих мероприятий и работ. Если такие мероприятия требуют не предусмотренных ранее дополнительных затрат, то они (мероприятия, работы) могут осуществляться только после положительного решения органа Товарищества (Правления или Собрания) и по мере сбора необходимых средств.

3. Порядок исполнения обязательств по настоящему Договору

3.1. **Исполнитель** обязан действовать в интересах **Товарищества** добросовестно и разумно. **Исполнитель** обязан незамедлительно информировать **Товарищество** обо всех обстоятельствах, которые стали ему известны по ходу деятельности, если эти обстоятельства существенно влияют или могут повлиять в будущем на состояние дома (скрытые недостатки и другое). Данное обязательство действительно и в том случае, если обнаруженные обстоятельства делают невозможным текущее обслуживание дома в порядке, который определен настоящим договором.

3.2. **Исполнитель** предоставляет услуги, прямо оговоренные в настоящем Договоре, а также в Приложениях к этому Договору.

а) **Исполнитель** не оказывает иных услуг и не производит работ, если они прямо не предусмотрены настоящим Договором или его Приложениями.

Для описания этих услуг, определения порядка их оказания и оплаты не могут применяться нормативные акты и отдельные нормативы жилищно-эксплуатационных ведомств и служб, органов власти или ведомственные инструкции, регламентирующие порядок эксплуатации инженерных инфраструктур и муниципального жилищного фонда.

б) Все дополнительные услуги, не предусмотренные настоящим Договором, оказываются **Исполнителем** на основании дополнительных договоров, заключенных с **Товариществом**.

3.3. Решения органов **Товарищества**:

- **Товарищество** своевременно рассматривает в лице своих органов все вопросы, без которых надлежащее исполнение Договора **Исполнителем** оказывается невозможным полностью или частично. **Товарищество** в лице своих органов принимает по каждому вопросу ясное решение, которое позволяет избежать двойного толкования;

- **Товарищество** в лице Председателя предоставляет **Исполнителю** в письменном виде решения, протоколы и выписки из решений органов **Товарищества**, если эти решения обязательны для исполнения **Исполнителем** и предоставления документов третьим лицам (отчетность перед органами государственного и муниципального управления, контрагентами по договорам, домовладельцам).

3.4. **Исполнитель** вправе принимать участие в заседаниях Правления, а также на общих собраниях членов **Товарищества** с правом совещательного голоса, а также предлагать вопросы для внесения в повестку дня.

3.5. **Исполнитель** вправе давать рекомендации Правлению, издавать распоряжения, обязательные для выполнения всеми домовладельцами в соответствии с условиями настоящего Договора и Устава **Товарищества**.

3.6. **Исполнитель** вправе иметь доступ ко всем документам **Товарищества**, которые непосредственно необходимы для оказания услуг, оговоренных в настоящем Договоре и его приложениях.

3.7. По согласованию с **Товариществом Исполнитель** оказывает содействие **Товариществу** при решении организационных вопросов, в частности: проведение общих собраний, а также при подготовке проектов решений по результатам таких собраний.

4. Порядок оплаты

4.1. **Товарищество** обязано своевременно и в полном объеме оплачивать предоставленные **Исполнителем** услуги. Перечень услуг, оказанных **Исполнителем**, и их стоимость доводится до сведения **Товарищества** и отражается в акте приема – передачи оказанных услуг, предоставляемом **Исполнителем** ежемесячно (в последний рабочий день месяца).

Товарищество обязуется подписать и заверить печатью согласованный **Сторонами** акт приема – передачи оказанных **Исполнителем** услуг в трехдневный срок со дня его получения. Если в десятидневный срок после предоставления акта приема – передачи оказанных услуг **Товариществу** подписанный акт приема – передачи оказанных услуг или мотивированный отказ от подписания этого акта не поступит от **Товарищества** к **Исполнителю**, услуги считаются принятыми (оказанными в полном объеме).

4.2. Размер оплаты услуг **Исполнителя** по настоящему Договору составляет 100 000 (сто тысяч) рублей 00 копеек в месяц (без учета услуг консьержей, оплачиваемых по отдельно выставленным счетам). НДС не начисляется, применяется упрощенная система налогообложения согласно ст.346.11 Налогового кодекса РФ.

4.3. Работы по текущему ремонту мест общего пользования многоквартирного дома оплачиваются отдельно на основании дополнительных договоров подряда и актов выполненных работ согласно Приложения № 3 к настоящему Договору.

4.4. В случае оказания дополнительных услуг или возникновения дополнительных расходов, не включенных в п.п. 2.1. раздела 2 Договора, стоимость этих услуг и расходов оформляется отдельным актом.

4.5. Оплата услуг **Исполнителя** в размере 100% от всей суммы по Договору производится до 15 числа месяца, следующего за расчетным согласно выставленным счетам путем перечисления денежных средств на расчетный счет **Исполнителя**.

4.6. В случае досрочного расторжения **Договора** (по инициативе **Исполнителя** или **Товарищества**) оплата услуг **Исполнителя** производится за 10 дней до даты расторжения Договора.

4.7. При задержке оплаты более чем на 5 дней после оговоренного в п.п. 4.5, 4.6 срока начисляется пеня в размере одной трехсотой учетной ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки платежа со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактически выплаты исключительно.

4.8. Сведения о расходовании **Исполнителем** денежных средств, составляющих накладные расходы и проценты **Исполнителя**, составляют коммерческую тайну **Исполнителя** и не подлежат обсуждению.

5. Споры и ответственность Сторон

5.1. Все споры и разногласия, возникающие из настоящего Договора, **Стороны** решают в переговорном порядке, а при не достижении взаимного согласия – в судебном порядке.

5.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора **Стороны** несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3. **Исполнитель** возмещает причиненные **Товариществу** убытки в полном объеме, при условии наличия вины **Исполнителя**.

5.4. **Исполнитель** не несет ответственности по своим обязательствам, если их невыполнение стало следствием действий или бездействия **Товарищества** и (или) отдельно его органа, или стало следствием неплатежей домовладельцев.

5.5. **Товарищество** не несет ответственности по своим обязательствам, если их невыполнение стало следствием действий или бездействий **Исполнителя**.

5.6. Форс-мажор.

Под условиями форс-мажора понимаются принятые в обычной судебной практике условия непреодолимого характера: погодные, социальные, медицинские, психологические и пр., которые могут повлиять на неисполнение **Сторонами** обязательств по данному Договору.

6. Срок действия Договора и порядок продления

6.1. Настоящий Договор заключен на срок до 31.03.2018 года.

6.2. Настоящий Договор не продляется.

6.3. В случае желания обеих сторон о продолжении сотрудничества, заключается новый договор.

7. Дополнительные условия

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору **Стороны** осуществляют только в письменном виде.

7.2. Настоящий Договор составлен и подписан **Сторонами** в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7.3. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания обеими **Сторонами**.

8. Адреса и реквизиты Сторон

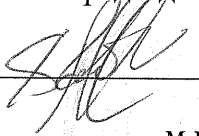
Товарищество:

ТСЖ «Столетие 100В»
ИНН/КПП 2539110505/253601001
690069, гор. Владивосток, пр-т 100-летия
Владивостока, д.100в
р/сч 40703810900100000086
в ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» гор.
Владивосток
кор/сч 30101810200000000803
БИК 040507803

Исполнитель:

ООО «УК Атлант»
ИНН/КПП 2543007027/254301001
690089, гор. Владивосток, ул. Карбышева,
д.20а
р/сч 40702810300050001588
в ОАО «Дальневосточный банк» гор.
Владивосток
кор/сч 3010180900000000705
БИК 040507705

Председатель ТСЖ


/Бабин И.Ю./
м.п.

Генеральный директор


/Шек А.А./
м.п.

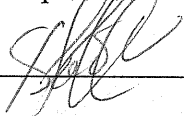
ПЕРЕЧЕНЬ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Общее имущество в многоквартирном доме – имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, включает конструктивные элементы здания, внутридомовые инженерные системы, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, в том числе:

- фундамент, подвальные помещения, вентиляционные окна, отмостка и цоколь;
- несущие и ограждающие ненесущие конструкции дома, внешние стены, перекрытия и перегородки, отделяющие помещения различных собственников, межпанельные стыки и швы;
- крыша, включающая кровлю, чердак, слуховые окна, отмостка и цоколь;
- внутренний водосток, внешние водосточные трубы и водоотводящие устройства;
- помещения общего пользования – подъезды, входные двери, подъездные окна, тамбуры, вестибюли, коридоры, проходы, межэтажные лестничные площадки, крыльца;
- системы вентиляции, вентиляционные каналы и вытяжки;
- тепловые пункты с арматурой и приборами различного назначения;
- разводящие и стояковые трубы отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения и системы канализации;
- вводные распределительные устройства, этажные щиты, стояковая электропроводка и счетчики электроэнергии мест общего пользования;
- земельный участок в границах, установленных органами местного самоуправления, зеленые насаждения и элементы благоустройства;
- лифты и лифтовые шахты, а также другое имущество, которым пользуются несколько собственников помещений.

Товарищество:
ТСЖ «Столетие 100В»

Председатель ТСЖ



/Бабин И.Ю./

М.П.

Исполнитель:
ООО «УК Атлант»

Генеральный директор



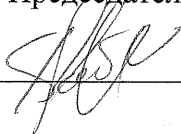
ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И ИХ ПЕРИОДИЧНОСТЬ

№ п/п	Состав работ	Периодичность выполнения работ
1. Санитарно-технические работы		
1.1	Осмотры после аварийных повреждений, пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения.	По мере необходимости
2. Работы по уборке территорий домовладений и МОП.		
Холодный период		
2.1	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2см	1 раз в сутки в дни снегопада
2.2	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2см	Через 3 часа во время снегопада
2.3	Посыпка территории песком	1 раз в сутки во время гололеда
2.4	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в сутки во время гололеда
2.5	Подметание территории во время снегопада	1 раз в сутки во время снегопада
2.6	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
2.7	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
2.8	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
Теплый период		
2.9	Подметание территории в дни осадков и в дни с осадками до 2см	1 раз в сутки
2.10	Частичная уборка территорий в дни с осадками более 2 см	1 раз в двое суток (50% территории)
2.11	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
2.12	Уборка газонов	1 раз в сутки
2.13	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
2.14	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в сутки
Уборка лестничных клеток		
2.15	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, нижних трех этажей	Ежедневно
2.16	Влажное подметание лестничных площадок и маршей, выше третьего этажа	2 раза в неделю
2.17	Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов	Ежедневно
2.18	Подметание и мытье (в теплый период) крыльца	Ежедневно
2.19	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
2.20	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
2.21	Мытье окон	2 раза в год
2.22	Влажная протирка подоконников	1 раз в неделю
7.23	Мытье лестничных площадок, маршей, стен и перил	1 раз в месяц
3. Прочие работы		

3.1	Приведение в порядок подвальных помещений от случайного мусора. Погрузка крупногабаритного мусора, металлолома, вторичного сырья	По мере необходимости
3.2	Удаление с крыш снега и наледи	По необходимости
3.3	Очистка кровли от мусора, грязи, листьев (в том числе с козырьков над подъездами)	1 раз в год
3.4	Осмотры после аварийных повреждений пожаров, явлений стихийного характера с целью выявления неисправностей и их устранения	По мере необходимости
3.5	Проведение дератизации и дезинфекции по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, подвалах	По мере необходимости

Товарищество:
ТСЖ «Столетие 100В»

Председатель ТСЖ



/Бабин И.Ю./

М.П.

Исполнитель:
ООО «УК Атлант»

Генеральный директор



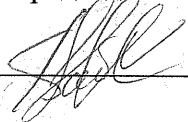
/Шек А.А./

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО СТАТЬЕ «ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ»

1. **Товарищество** направляет письменную заявку **Исполнителю** на проведение какого – либо вида работ (в том числе по всем инженерным системам и общестроительным работам).
2. **Исполнитель** проводит работы по составлению дефектовочной ведомости объекта, снимает объемы необходимых работ, составляет локальный ресурсный сметный расчет и передает ее в адрес **Товарищества** на согласование. Стоимость сметных работ составляет 1% от сметной стоимости ремонтных работ и оплачивается **Товариществом** отдельно.
3. **Товарищество** рассматривает и утверждает сметный расчет, срок согласования 10 рабочих дней. В случае нарушения сроков согласования, **Исполнитель** не несет ответственности за сроки проведения работ.
4. Работы производятся подрядчиком, предложенным **Исполнителем**.
5. **Товарищество** вправе предложить своего подрядчика для проведения работ.
6. **Исполнитель** заключает договор подряда и несет ответственность по договору самостоятельно.
7. **Товарищество** не вмешивается в оперативно – хозяйственную деятельность подрядчика, контролирует ход проведения работ, назначая ответственное лицо из числа членов правления **Товарищества**, высказывает свои замечания в письменном виде.
8. По окончании работ **Товарищество** подписывает Акт приемки выполненных работ. В случае не подписания Акта и отсутствия письменных замечаний по приемке работ в течении 5 рабочих дней, указанный Акт считается подписанным.

Товарищество:
ТСЖ «Столетие 100В»

Председатель ТСЖ



/Бабин И.Ю./

М.П.

Исполнитель:
ООО «УК Атлант»

Генеральный директор



/Шек А.А./