

ДОГОВОР №
на оказание услуг по содержанию и ремонту общего
имущества многоквартирных домов.

01.01.2010 года.

Сарапул

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Лидер», именуемое в дальнейшем «**Заказчик**» (выступающий в интересах и за счёт собственников помещений, заключивших договоры управления многоквартирными домами), в лице директора Галимовой Любови Николаевны, действующего на основании Устава и договоров управления многоквартирными домами, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Жилремо- Дубровский», именуемое в дальнейшем «**Исполнитель**», в лице директора Девятова Игоря Константиновича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

- 1.1. «**Заказчик**» поручает, а «**Исполнитель**» принимает на себя обязанности по проведению работ по содержанию и ремонту общего имущества *многоквартирных домов*, далее домов по адресам указанным в Приложении 1.
- 1.2. Границы эксплуатационной ответственности общего имущества по настоящему договору устанавливаются в соответствии с техническими регламентами содержания общего имущества многоквартирных домов, указанных в Приложении 2, для каждого из домов, указанных в Приложении 1.
- 1.3. При исполнении обязательств стороны руководствуются: Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.03г. № 170, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. постановлением Правительства РФ от 23.05.06 № 307. и иными нормативными актами действующими в РФ.

2. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

- 2.1. Ежемесячная ориентировочная стоимость договора составляет: **230 068 руб.** (Двести тридцать тысяч шестьдесят восемь) рублей 00 коп. Предварительная стоимость работ определяется на основании согласованных с «**Заказчиком**» смет, калькуляций и ежемесячных планов.
- 2.2. Фактическая стоимость работ определяется актами приемки выполненных работ. Акты приемки выполненных работ оформляются в порядке, предусмотренном Приложением 3. и предъявляются «**Исполнителем**» до 15 числа следующего за отчетным месяца, рассматриваются «**Заказчиком**» в течение 10 дней с момента их получения, принимаются или возвращаются. На основании утвержденных актов выполненных работ «**Исполнитель**» предъявляет счета-фактуры. В течение 30 дней с момента получения счета-фактуры «**Заказчик**» оплачивает принятые работы.
- 2.3. При составлении актов приемки выполненных работ по текущему ремонту стороны руководствуются:
- согласованными калькуляциями;
 - методическими указаниями по определению величины накладных расходов в строительстве (МДС - 81-33.2004). разработанные Межрегиональным центром по ценообразованию в строительстве в промышленности строительных материалов Госстроя России с участием ГАСИС;
 - для определения сметной прибыли: МДС 81 - 25.2001* на основании письма №АП 5536/06 «О порядке применения нормативов сметной прибыли в строительстве».
- При составлении акта выполненных работ используется поправочный коэффициент к нормам оплат труда, оплате труда рабочих, затратам на эксплуатацию машин, в т.ч. оплате труда рабочих, обслуживающих машины, для учёта влияния условий производства работ при применении справочников на новое строительство (ТЕР) при ремонтных работах сборников на ремонтно-строительные работы (ТЕРр)) -1,15.
- 2.4. «**Заказчик**» производит ежемесячные авансовые платежи по договору в пределах полученных средств от собственников помещений домов на содержание и ремонт.
- 2.5. Форма расчета - перечисление на расчетный счет, либо другие формы расчетов по сог

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

«Заказчик» обязуется:

3.1. Информировать "Исполнителя" об известных сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления, газоснабжения), а также об известных авариях инженерных сетей и сроках ликвидации их последствий.

3.1.2. Информировать "Исполнителя" об известных изменениях нормативно-технических требований к содержанию и обслуживанию жилищного фонда, инженерного оборудования и придомовой территории.

3.1.3. Предоставить «Исполнителю» в течение 5-ти дней после заключения настоящего договора перечень подрядных организаций, выполняющих ремонтные работы и предоставляющих коммунальные услуги собственникам и нанимателям обслуживаемых «Исполнителем» домов.

3.1.4. Заблаговременно информировать «Исполнителя» о сроках и видах работ по содержанию и ремонту общего имущества домов за рамками настоящего договора, выполняемых другими подрядными организациями по договорам с «Заказчиком» и включать представителя "Исполнителя" в состав комиссии по приемке выполненных работ.

3.1.5. При необходимости предоставлять «Исполнителю» информацию из технической и иной документации имеющуюся у «Заказчика» необходимую «Исполнителю» для выполнения обязательств по настоящему договору.

3.1.6. Не позднее 5-го числа месяца, предшествующего отчетному, направлять предложения для формирования плана работ по ремонту общего имущества домов.

3.1.7. Выдавать поручения (Приложение 4) на проведение работ по содержанию или ремонту общего имущества дома.

3.1.8. Оказывать содействие в доступе в квартиры для локализации аварийных ситуаций.

3.1.9. Предоставлять «Исполнителю» планы участков домов для обеспечения уборки придомовой территории или изменения планов, а также по мере необходимости.

3.2. «Исполнитель» обязуется:

3.2.1. Обеспечивать качественное выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества домов.

3.2.2. В течение 30-ти дней с момента заключения настоящего договора разработать графики на техническое обслуживание работ по содержанию общего имущества домов, которые проводятся с определенной периодичностью по форме Приложения 5. Обеспечить выполнение работ в сроки, предусмотренные графиками.

3.2.3. По запросу «Заказчика» предоставлять для согласования калькуляции на отдельные виды работ.

3.2.4. Обеспечить локализацию неисправности систем ГВС, ХВС, теплоснабжения и канализации, электроснабжения и электрооборудования по заявкам, поступающим от потребителей и «Заказчика» круглосуточно в рамках работы аварийно-диспетчерской службы и регистрировать их в журналах с указанием сроков поступления и исполнения заявки. По мере выполнения заявки, «Исполнитель» обязан заручиться письменным подтверждением жильца об ее исполнении. Обеспечить «Заказчику» доступ к журналу регистрации и выполнения заявок.

3.2.5. Согласно графика вывоза ТБО, представленному «Заказчиком», производить погрузку ТБО из мусорокамер в спецавтомашину по вывозу мусора. При нарушении сроков вывоза ТБО в тот же день сообщать о данном факте «Заказчику». Подписывать акты о нарушении работы исполнителя по вывозу мусора.

3.2.6. Обеспечить уборку придомовой территории в соответствии с планами участков домов, предоставленным «Заказчиком» и Приложением 2.

3.2.7. За двое суток информировать потребителей, проживающих в обслуживаемых «Исполнителем» домах, о предстоящем плановом отключении инженерных сетей (водоснабжение, водоотведение, электроснабжения, отопление) и о проводимых ремонтах, в которых необходим доступ в помещения. Информировать об авариях инженерных сетей и сроках ликвидации их последствий, если подключение не будет устранено в течение четырех часов, путем размещения объявлений на стене первого этажа каждого подъезда видимую жителями при подъеме на первый этаж или в специально отведенном месте.

- 2.8. В случае аварии на инженерных коммуникациях, сроки ликвидации которых превышают 4 часа, незамедлительно информировать «Заказчика».
- 2.9. Не прекращать неоконченную работу по окончании времени смены, если это связано с жизнеобеспечением потребителей, а также в случае возможного причинения ущерба общему имуществу домов.
- 3.2.10. При обращении потребителя с просьбой о подключении к системам тепло-, электро, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения выполнять эти работы при наличии разрешительной документации выданной в установленном порядке и согласованной с «Заказчиком».
- 3.2.11. При обнаружении несанкционированного переустройства или перепланировки «Исполнитель» обязан уведомить «Заказчика» о данном факте.
- 3.2.12. Обеспечить условия для организации оперативной связи с «Заказчиком», в том числе по электронной почте.
- 3.2.13. Участвовать в выявлении причин аварийных ситуаций.
- 3.2.14. Обеспечить выполнение работ по письменным поручениям (Приложение 4) «Заказчика» в указанные «Заказчиком» сроки.
- 3.2.15. Не позднее 20-го числа месяца, предшествующего отчетному, представлять «Заказчику» месячный план работ по ремонту общего имущества домов.
- 3.2.16. Направлять инженерно-технического работника для выявления дефектов общего имущества многоквартирного дома и определения объема для последующего проведения работ.
- 3.2.17. Обеспечивать при производстве работ минимальное время отсутствия коммунальных услуг в помещениях и минимально необходимое время обеспечения доступа в помещениях.
- 3.2.18. Оформлять акты весеннего осмотра и паспорта готовности многоквартирных жилых домов согласно Приложению № 9 (Формы №1, №2).
- 3.2.19. Не допускать проведение работ сторонними организациями в помещениях общего пользования многоквартирного дома без согласования с «Заказчиком».

4. ПРАВА СТОРОН.

4.1. «Заказчик» имеет право:

4.1.1. В случае нарушения «Исполнителем» сроков проведения работ по утвержденному плану или по поручению более чем на 3 дня, или отказа от исполнения поручений «Заказчика» поручить выполнение данных работ другой подрядной организации.

4.2. «Исполнитель» имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять способ выполнения порученных ему работ и численность необходимого для этого персонала.

4.2.2. Привлекать по своему усмотрению других подрядчиков для выполнения отдельных видов работ, оказания услуг или иных действий.

4.2.3. При наличии обоснованных обстоятельств, делающих невозможным выполнение работ по утвержденному плану и полученным поручениям в установленные сроки, письменно обращаться «Заказчику» для согласования переноса сроков.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

1. «Заказчик» и «Исполнитель» несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

1. «Исполнитель» несет ответственность при срыве сроков выполнения работ и оплачивает «Заказчику» неустойку:

1. 1% от фактической стоимости работ за каждый просроченный день в случае, если «Исполнитель» допустил нарушение срока выполнения по утвержденному плану или по поручению. Больше чем на 3 дня.

5.2.2. 1% от фактической стоимости работ за каждый просроченный день в случае, если «Исполнитель» допустил нарушение срока выполнения по утвержденному графику ТО, более чем на 30 дней.

5.2.3. 10% от фактической стоимости работ в случае, если «Заказчик» был вынужден поручить исполнение работ другой подрядной организации в соответствии с п.4.1.1. настоящего договора.

5.3. «Заказчик» и «Исполнитель» не несут ответственности по своим обязательствам, если;

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

5.4. В случае реорганизации юридических лиц права и обязанности каждого переходят к правопреемникам в соответствии с действующим законодательством.

5.5. Ответственность, не предусмотренную настоящим договором, стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

5.6. «Исполнитель», в соответствии с Законодательством РФ, несет материальную ответственность в полном объеме причиненных «Заказчику» и третьим лицам убытков, ущерба его имуществу и общему имуществу собственников, явившихся причиной неправомерных действий или бездействия «Исполнителя» либо его персонала при выполнении работ в рамках настоящего договора.

5.7. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает «Заказчика» и «Исполнители» от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

6. УСЛОВИЯ ИЗМЕНЕНИЯ, ПРЕКРАЩЕНИЯ ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору имеют юридическую силу, если они подписаны сторонами.

6.2. Действие договора может быть прекращено по соглашению сторон или в установленном действующим законодательством порядке.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

7.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой стороны.

7.2. Споры и разногласия, возникающие в процессе исполнения договора, разрешаются сторонами путем переговоров, а в случае не достижения согласия - в претензионном, судебном порядке.

7.3. В случае реорганизации, банкротства, правопреемства, изменения банковских реквизитов, стороны уведомляют об этом друг друга.

7.4. При выполнении условий настоящего договора, кроме самого договора. «Заказчик» и «Исполнитель» руководствуются методическими, нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы эксплуатации жилищного фонда и придомовых территорий и другими нормативными документами действующего законодательства РФ, УР и муниципального образования города Сарапул.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Срок действия настоящего договора устанавливается с 01.01.2010 г. по 31.12.2010 г.

8.2. В случае если ни одна из сторон настоящего договора не заявит об его изменении либо расторжении за 30 дней до момента окончания срока действия договора. настоящий договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок.

8.2. Неотъемлемой частью настоящего договора являются следующие приложения:

Приложение №1 - перечень многоквартирных жилых домов с указанием площадей ж/д и придомовых территорий

Приложение № 1а- перечень многоквартирных жилых домов, с указанием ориентировочных сумм по

Приложение № 2 --технические регламенты содержания общего имущества многоквартирных домов;

Приложение №3 - акт приемки выполненных работ (Формы с №1 - №5);

Приложение № 4 - поручение на выполнение работ;

Приложение № 5 - формы графиков работ по содержанию общего имущества домов;
Приложение № 6 - положение об организации и функционировании аварийно-диспетчерской службы;

Приложение № 7 - согласованные стоимости на определенные виды работ;
Приложение № 8 - график периодичности уборки придомовых территорий;
Приложение №9 - порядок оформления актов весеннего осмотра и паспортов готовности многоквартирных жилых домов к отопительному сезону (Формы №1, №2).

9.ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

ЗАКАЗЧИК

ООО УК «Лидер»
УР,г.Сарапул,ул.Железнодорожная,23

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Жилремо- Дубровский»
УР,г.Сарапул,ул.Ленина, 37 А

Директор  Д.Н.Галимова



Директор  И.К.Девятков



*Исполнено
размещено
29.03.2010г.*