

ДОГОВОР №
НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ УСЛУГ
ПО СОДЕРЖАНИЮ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

г. Сочи

« 01 » июля 2009 г.

Общество с ограниченной ответственностью ООО «Фирма «Специзол», именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице директора **Шереметинского Николая Борисовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и представитель собственников жилья, на основании решения общего собрания от 08.06.2009 г., (проживающая по адресу: г. Сочи, ул. Яна Фабрициуса, д. 2/8, кв. 72), именуемая в дальнейшем "Заказчик", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем;

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен на основании

на основании общего решения (собрание от 08 июня 2009г.)
(указать № и дату решения собственников помещений)

1.2. Настоящий Договор составлен в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества, в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями гражданского законодательства Российской Федерации и нормативными и правовыми актами муниципального образования города-курорта Сочи.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме.

2.2. Исполнитель по заданию Заказчика обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и эксплуатации общего имущества в Многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей Договора деятельность. Вопросы капитального ремонта Многоквартирного дома регулируются отдельным договором.

2.3. Состав общего имущества в Многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется предоставление услуг по содержанию и эксплуатации, его состояние, а также перечень технической документации на Многоквартирный дом указаны в приложениях 1 и 2 к настоящему Договору.

2.4. Характеристика Многоквартирного дома на момент заключения Договора:

- адрес Многоквартирного дома _____;
- номер технического паспорта БТИ _____;
- серия, тип постройки _____;
- год постройки _____;
- этажность _____;
- количество квартир _____;
- общая площадь с учетом летних помещений _____ кв.м;
- общая площадь жилых помещений, без учета летних _____ кв.м;
- общая площадь нежилых помещений _____ кв.м;
- степень износа по данным Государственного технического учета (%) _____;
- год последнего комплексного капитального ремонта _____;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома _____ кв. м;
- кадастровый номер земельного участка _____;

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Заказчик обязан:

3.1.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору на основании предоставленных Исполнителем акта выполненных работ и счета.

3.1.2. Сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях в состоянии общего имущества в Многоквартирном доме.

3.1.3. Обеспечить доступ Исполнителя в помещения общего пользования для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций и иного оборудования, находящегося в помещениях собственника и входящего в состав общего имущества дома, для выполнения необходимых ремонтных работ, предусмотренных настоящим Договором, в заранее согласованное с Собственниками время, а работников аварийных служб Исполнителя - в любое время.

3.2. Заказчик имеет право:

3.2.1. Осуществлять контроль над выполнением Исполнителем его обязательств по настоящему Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Исполнителем, связанных с выполнением им обязанностей по настоящему Договору.

3.2.2. Требовать от Исполнителя изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, в случае оказания услуг и выполнения работ, по содержанию и эксплуатации общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в соответствии с пунктом 4.3. настоящего договора, в течении 6 (шести) месяцев после выявления соответствующего нарушения условий настоящего Договора по содержанию и эксплуатации общего имущества, с предоставлением соответствующего акта о нарушении качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнения работ подписанного Сторонами настоящего Договора.

3.2.3. Требовать от Исполнителя возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо, недобросовестного выполнения Исполнителем своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.4. Требовать от Исполнителя неукоснительного выполнения настоящего Договора.

3.3 Исполнитель обязан:

3.3.1. Осуществлять надлежащее содержание и эксплуатацию общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, а также в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов, регулирующих положения, способствующие выполнению цели Договора.

3.3.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по эксплуатации общего имущества Многоквартирного дома.

3.3.3. Принимать участие в приемке Заказчиком на коммерческий учет индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.3.4. Предоставлять иные услуги, связанные с выполнением работ по Договору, собственникам помещений в Многоквартирном доме и прочим пользователям помещений в нем.

3.3.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников помещений и прочих пользователей помещений в доме Заказчика, связанные с выполнением работ по настоящему Договору, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.3.6. Рассматривать претензии Заказчика, оформленные в письменном виде, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. В течение 3 рабочих дней, с даты обращения Заказчика, направить ему извещение о регистрационном номере обращения и последующем удовлетворении, либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин.

3.3.7. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных настоящим Договором уведомить Заказчика о причинах нарушения. Если невыполненные работы или несказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания), а при невыполнении (неоказании) произвести перерасчет платы за текущий месяц.

3.3.8. Выставлять Заказчику платежные требования. Сообщать Заказчику об изменениях цен и (или) тарифов, согласно которым взимается плата за содержание и эксплуатацию жилищного фонда, при этом, Исполнитель в одностороннем порядке производит перерасчет, письменно извещая об этом Заказчика, обосновав изменения оплаты услуг.

3.3.9. В случае проведения плановых работ, сопряженных с отключением инженерных систем Многоквартирного дома от ресурсоснабжения, обеспечить Заказчика информацией о времени и месте проведения работ и разместить её в легкодоступных для собственников и пользователей помещений дома местах, не позже чем за два дня до начала проведения таких работ. В случаях, связанных с аварийными ситуациями, Исполнитель освобождается от обязанности предварительного уведомления Собственника о ликвидации аварии и причинах ее возникновения.

3.3.10. Направлять Заказчику, при необходимости, предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в Многоквартирном доме, с составлением дефектной ведомости и примерной сметой затрат.

3.4. Исполнитель вправе:

3.4.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договор. Привлекать для выполнения работ и предоставления услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Исполнителя, оформленное в письменном виде. В целях исполнения настоящего договора заключать договора с другими лицами, организациями, учреждениями, предприятиями, оставаясь ответственными за действия этих лиц перед Заказчиком.

3.4.2. Прекращать исполнение услуг в случае просрочки платежей по Договору более чем на 30 дней

3.4.3. В порядке, установленном законодательными и нормативными актами, взыскивать с Заказчика сумму неуплат и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.4. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом собственников помещений Многоквартирного дома, находящегося как в местах общего пользования, так и в помещениях собственников, поставив последних в известность о дате таких осмотров.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена Договора и размер оплаты за содержание и эксплуатацию 1 кв.м общей жилой площади устанавливаются на общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме на срок, не менее чем на один год, с учетом предложений Исполнителя.

4.2. Цена Договора определяется, исходя из перечней услуг и работ по содержанию и эксплуатации общего имущества и составляет **10 рублей за 1м² общей площади**, а также в соответствии с положениями пунктов 4.5 и 4.6 настоящего Договора.

4.3. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и эксплуатации общего имущества в Многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и (или) невыполнения части работ в Многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и эксплуатации общего имущества в Многоквартирном доме. В случае исправления выявленных недостатков стоимость таких работ может быть включена в оплату за содержание и эксплуатацию жилого помещения в следующих месяцах.

4.4. Заказчик не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действий обстоятельств непреодолимой силы.

4.5. Оплата по настоящему Договору осуществляется на основании платежных документов, предоставляемых Исполнителем Заказчику в срок, не позже 10 числа месяца, следующего за отчетным. В случае предоставления платежных документов позже даты, определенной в данном пункте, оплата по Договору может быть внесена с задержкой на срок задержки получения платежного документа.

4.6. Сумма начисленных пеней указывается в отдельном платежном документе

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и эксплуатации общего имущества в Многоквартирном доме, а так же причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу Многоквартирного дома, либо по требованию Заказчика или Исполнителя, составляется акт о нарушении условий договора. Подготовка бланков акта осуществляется Исполнителем. При отсутствии бланков акт составляется в произвольной форме. В случае признания Исполнителем или Заказчиком своей вины, Стороны могут не составлять акт. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять из трех человек, включая представителей Заказчика (обязательно), Исполнителя, свидетелей и других лиц. Если в течение трех часов в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени), с момента сообщения о нарушении, Исполнитель или его представитель не прибыл для проверки факта нарушения, или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.3. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью людей, имуществу Заказчика), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссия и Заказчика.

6.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Заказчику, второй - Исполнителю с регистрацией входящего номера документа (акта).

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

7.2. Собственник может заключить с Исполнителем отдельный Договор, в котором поручить Исполнителю получать за Собственника денежные средства от сдачи его помещения внаем или аренду для перечисления Собственнику. Такой договор может быть заключен Сторонами только при условии, что в нем будет оговорено условие о порядке удержания из этих средств суммы в счет платежей по настоящему Договору, а так же вознаграждение за оказанные услуги Исполнителя в размере, согласованное отдельным соглашением. Такое условие рассматривается Сторонами договора, как существенное условие Договора.

7.3. Собственник может заключить с Исполнителем отдельный Договор, предусмотренный действующим законодательством, по которому Исполнитель обязуется совершать от имени и за счет Собственника действия по заключению Договоров с _____, в целях обеспечения электричеством, отоплением, водоснабжением, газоснабжением, квартиру Собственника а также обоих помещений дома, принадлежащих Собственнику на праве общей собственности, перечислять вышеуказанным организациям, принятые у Собственника денежные средства в уплату платежей за предоставленные ими услуги. Права и обязанности по данному договору возникают у Собственника.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Исполнитель, не исполнивший или не надлежащим образом исполнивший обязательства, в соответствии с настоящим Договором, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным, вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные, независящие от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относится нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора отсутствие на рынке нужных для Исполнителя товаров, отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств, банкротство Стороны Договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

5.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить, свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен на срочн. сдл. и вступает в действие с момента его подписания Сторонами.

9.2. Изменение и (или) расторжение настоящего Договора осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, при условии письменного извещения Исполнителя Заказчиком.

9.4. При отсутствии заявления от одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены данным Договором.

9.5. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Исполнителем и Заказчиком.

9.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Заказчик

Сорокин

ул. Яна Фабрициуса, д. 2/8, кв.

Исполнитель

Директор
Шереметинский Н.Б.



Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район
Общество с ограниченной ответственностью
"Специзол"
ИНН 2319019678
О.О.О.
Российская Федерация