

Товарищество собственников жилья «Мотовилиха-3», в лице Председателя правления Заякина Александра Борисовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Управдом», в лице директора Шилюнова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая компания обязуется за плату обеспечить оказание услуг и выполнение работ по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества (имущественного комплекса), находящегося по адресу: г. Пермь, ул. Макаренко, д. 10А, далее именуемое «Имущество». Общая площадь передаваемого имущества составляет 5 218,8 кв.м.

1.2. В целях исполнения настоящего договора Заказчик передает Управляющей компании имущество по Акту приема-передачи (Приложение № 1 к настоящему договору). Перечень основных работ по техническому обслуживанию содержится в Приложении № 2 к настоящему договору.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Права и обязанности Управляющей компании:

Управляющая организация обязуется:

2.1.1. совершать необходимые действия для обеспечения содержания и ремонта общего имущества Товарищества, в том числе обеспечить:

А) техническое обслуживание дома (домов) в соответствии с Приложением № 2 к настоящему договору, в пределах фактического финансирования;

Б) круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу. В ночное время авария только локализуется, устранение причин аварии производится в рабочее время;

В) очистку мусоропроводов (при наличии мусоропроводов);

Г) санитарное содержание мест общего пользования и придомовой территории дома (домов) (в границах земельного участка, установленного паспортом домовладения, при его наличии);

Д) обслуживание водопроводных, канализационных, тепловых, электрических сетей, вентиляционных каналов (при обеспечении необходимого доступа в помещения квартир), кровли дома (домов) до границ эксплуатационной ответственности. Границы эксплуатационной ответственности по обслуживаемым сетям установлены в Актах границ ответственности, подписываемых Товариществом с организациями-поставщиками услуг.

2.1.2. Обеспечить паспортное обслуживание Собственников (нанимателей) квартир в доме (домах) и лиц, проживающих с ними.

2.1.3. Управляющая компания в рамках исполнения обязательств по настоящему договору, при наличии надлежащим образом оформленных полномочий, представляет интересы Заказчика в отношениях с органами государственной власти, органами местного самоуправления, с юридическими лицами всех форм собственности, а также с физическими лицами.

2.2. Управляющая компания имеет право:

2.2.1. Для выполнения работ по техническому обслуживанию жилого дома, его инженерного оборудования и придомовой территории привлекать специализированные организации, заключать от имени Заказчика договоры на предоставление коммунальных, иных услуг.

2.2.2. Осуществлять контроль за соблюдением Собственником (нанимателем) противопожарных, санитарных и иных норм, установленных действующим законодательством. Требовать устранения нарушений.

2.2.3. В установленном порядке с предварительным уведомлением Собственников (нанимателей) производить осмотр жилого дома, а также санитарно-технического и иного общедомового оборудования, находящегося в помещениях Собственников (нанимателей) квартир, с целью проверки их состояния.

2.2.4. В аварийных ситуациях (дефекты на трубопроводах систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, находящихся в жилом помещении) при отсутствии Собственника (нанимателя)

жилого помещения и членов его семьи более трех суток, а также ключей от помещений, вскрывать жилое помещение в присутствии представителей правоохранительных органов, организаций подрядчиков по обслуживанию жилищного фонда с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности помещения.

2.3. Заказчик обязуется:

2.3.1. В течение 5 (пяти) дней после подписания настоящего договора передать Управляющей компании общее имущество по Акту приема-передачи (Приложение № 1 к настоящему договору).

2.3.2. В течение 5 (пяти) дней после подписания настоящего договора передать Управляющей компании по Акту приема-передачи всю техническую документацию, необходимую для эксплуатации и обслуживания имущественного комплекса.

2.3.3. Своевременно и в полном объеме осуществлять все платежи по настоящему договору. Плата по договору вносится на расчетный счет Управляющей компании в течение 5 банковских дней с момента получения счета на оплату.

2.3.4. Принимать меры к соблюдению Собственниками (нанимателями) квартир Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории.

2.3.5. Предоставить Управляющей компании полный список всех физических, юридических лиц, занимающих в обслуживаемом доме (домах) помещения на любых основаниях, с их данными (реквизитами).

2.3.6. Привлекать представителей Управляющей компании при проведении обследований и проверок санитарного и технического состояния жилого дома, а также при рассмотрении жалоб и заявлений лиц, проживаемых в обслуживаемом доме.

2.3.7. Передать Управляющей компании служебные, складские и прочие производственные помещения не позднее 3-х дней после вступления договора в силу, без взимания арендной платы и коммунальных услуг.

2.4. Заказчик вправе:

2.4.1. Получать весь комплекс услуг, предусмотренный настоящим договором.

2.4.2. Требовать от Управляющей компании возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу из-за невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по Договору.

3. Стоимость услуг и порядок расчетов.

3.1. Плата по настоящему договору состоит из:

- Стоимости услуг Управляющей компании, которая складывается из цены за содержание общего имущества дома, общих коммуникаций, технических помещений жилого дома, придомовой территории в размере:
 - 7,46 руб./м² для собственников помещений на 1 и 2 этажах дома;
 - 8,42 руб./м² для остальных собственников помещений (Приложение № 3).
- Цены за текущий ремонт общего имущества дома, общих коммуникаций, технических помещений жилого дома, придомовой территории в размере 4,76 руб./м². Оплата Заказчиком за текущий ремонт производится в размере фактически понесенных расходов, согласно выставленных Исполнителем счет-фактур и актов выполненных работ.

3.2. Оплата производится путем внесения денежных средств на расчетный счет Управляющей компании в соответствии с требованиями п.2.3.3.

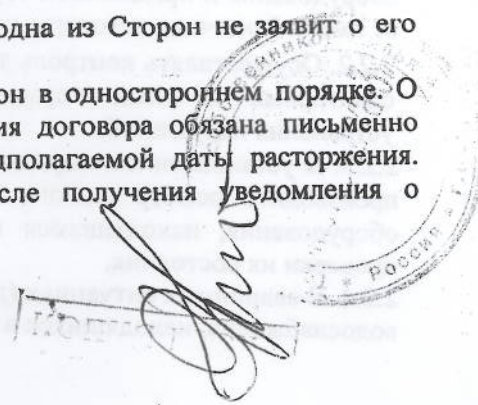
4. Срок действия договора. Изменение и расторжение договора.

4.1. Договор вступает в силу после подписания и выполнения Заказчиком п. 2.3.1., 2.3.2. договора и действует в течение 3 (трех) лет.

4.2. Если за 30 дней до истечения срока действия договора ни одна из Сторон не заявит о его расторжении, договор считается продленным на 1 год.

4.3. Настоящий договор может быть расторгнут каждой из сторон в одностороннем порядке. О намерении расторгнуть договор Сторона-инициатор расторжения договора обязана письменно уведомить другую сторону не менее чем за 90 дней до предполагаемой даты расторжения. Договор считается расторгнутым по истечении 90 дней после получения уведомления о расторжении договора.

5. Ответственность Сторон.



- 5.1. За несвоевременную оплату по настоящему договору Заказчик уплачивает Исполнителю пеню в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.
- 5.2. Управляющая компания освобождается от ответственности за нарушение качества и сроков предоставления услуг, если докажет, что нарушение произошло вследствие непреодолимой силы либо несвоевременной оплаты услуг Заказчиком по настоящему договору.

6. Прочие условия.

- 6.1. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по Договору, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.
- 6.2. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.
- 6.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
- 6.4. Изменения и дополнения вносятся в Договор по соглашению Сторон.
- 6.5. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.

7. Адреса и реквизиты Сторон.

Заказчик:

ТСЖ «Мотовилиха-3»

Адрес: г. Пермь, ул. Тургенева, д. 35А

Тел./Факс: 266-12-45, 220-34-08

ИНН/КПП 5906062816 / 590601001

р/с 40703810700100010072

в АКБ «Транскапиталбанк» (ЗАО) Пермский филиал

к/с 30101810700000000803

БИК 045744803

ОГРН 1055903349853

Управляющая компания:

ООО «Управляющая компания «Управдом»

Адрес: г. Пермь, ул. Ким, 49-3

Тел./Факс: 266-12-45

ИНН/КПП 5906062862 / 590601001

р/с 40702810349500112868

в Западно-Уральском Банке Сбербанка России г. Пермь

к/с 30101810900000000603

БИК 045773603

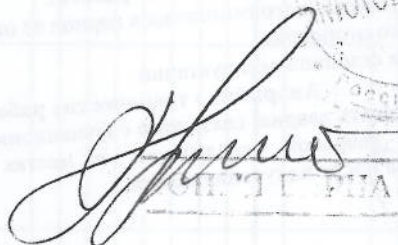
ОГРН 1035900999001



/Заякин А.Б./



/С.Н. Шилоносков/



Перечень основных работ по техническому обслуживанию зданий и объектов.

Работы, выполняемые при проведении осмотров отдельных элементов помещений
(смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно – технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей – дроссельных шайб, устранение протечек, очистка бачка от известковых отложений и др.), укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения трубопроводу, укрепление трубопроводов.

Устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции и др., устранение течи, замена стальных радиаторов при течи, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов, компенсаторов регулирующих кранов, вентилях, задвижек, очистка от накали запорной арматуры, укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов).

Устранение неисправностей электротехнических устройств (протирка и смена перегоревших электролампочек в помещениях общего пользования).

Проверка исправности канализационных вытяжек.

Проверка заземления ванн.

Проверка канализационных лежанок.

Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

Проверка заземления оборудования ВРУ.

Смена перегоревших электроламп на лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.

Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

Работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации весенне-летний период.

Снятие пружин на входных дверях.

Консервация системы центрального отопления.

Работы, выполняемые при подготовке зданий к эксплуатации осеннее – зимний период.

Ремонт и утепление чердачных перекрытий.

Ремонт и утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

Остекление и закрытие чердачных слуховых окон.

Ремонт, регулировка и испытание систем водоснабжения и центрального отопления.

Ремонт и утепление узла управления нежилого помещения.

Замена разбитых стеклоблоков, стекол окон, входных дверей и дверей вспомогательных в мест общего пользования.

Консервация поливочных систем.

Укрепление номерных знаков.

Заделка продухов в цоколях зданий.

Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.

Ремонт и постановка пружин на входных дверях.

Ремонт и укрепление входных дверей.

Текущие работы.

Уборка мест общего пользования (лестничных маршей и площадок), а именно:

а) Влажное подметание лестничных площадок и маршей;

б) Мытье лестничных площадок и маршей.

Уборка придомовой территории (в том числе озеленение придомовой территории) а именно:

а) Зимняя уборка усовершенствованных и неусовершенствованных покрытий;

б) Летняя уборка усовершенствованных и неусовершенствованных покрытий;

в) Уход за зелеными насаждениями.

Обслуживание мусоропроводов, а именно:

а) Дезинфекция и дезинфекция мусоросборника всех элементов ствола мусоропровода, дератизация мусороприемных плит.

Прочие работы.

Регулировка и наладка систем центрального отопления в период ее опробования.

Промывка системы центрального отопления.

Подготовка систем водостоков к сезонной эксплуатации.

Аварийно - технические работы.

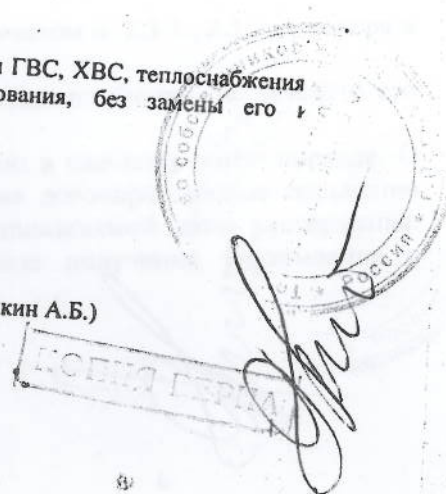
По заявкам Управляющего устранять аварии, связанные с функционированием систем ГВС, ХВС, теплоснабжения электроснабжения, внутренней и дворовой канализации, в местах общего пользования, без замены его комплектующих в течение трех часов после получения заявки.



(Шилоносов С.Н.)



(Заякин А.Б.)



№	Состав затрат	Обслуживаемая S жилых помещений	Обслуживаемая S нежилых помещений	Затраты на 1 кв. м. общей S	Сумма затрат жилых помещений	Сумма затрат нежилых помещений	Затраты за месяц
1	Фонд оплаты труда, всего:	5218,8		3,65			19 032,50
	Председатель ТСЖ	5218,8		0,00			0,00
	Электрик (0,5 ставки)	5218,8		0,72			3 750,00
	Слесарь-сантехник (0,5 ставки)	5218,8		0,72			3 750,00
	Управляющая	5218,8		0,68			3 550,00
	Дворник	5218,8		0,53			2 750,00
	Уборщица мест общего пользования	5218,8		0,53			2 750,00
	Уральский коэффициент 15%	5218,8		0,48			2 482,50
	ОПС 14%	5218,8		0,51			2 664,55
	НС 0,2%	5218,8		0,01			38,07
2	Общехоз. расх. канцел. товары, почт. расходы, связь	5218,8		0,07			350,00
	Накладные расходы (оплата труда АУП, транспортные, связь, включая Интернет, обслуживание ПК, бух. и правовых программ)	5218,8		1,02			5 300,00
	Аварийная служба	5218,8		1,25			6 500,00
	Дополнительные договоры:	5218,8		1,59			8 300,00
	Вычислительные услуги Инкомус Плюс	5218,8		0,17			900,00
	Бухгалтерский учет и налоговая отчетность	5218,8		0,47			2 450,00
	Дератизация и дезинфекция	5218,8		0,16			850,00
	Обслуживание электрических плит	5218,8		0,00			0,00
	Услуги паспортиста	5218,8		0,20			1 050,00
	Услуги юриста	5218,8		0,27			1 400,00
3	Услуги Банка управл. компании	5218,8		0,12			650,00
	Вывоз мусора с придомовой территории в зимний период и уход за зелеными насаждениями в весенне-летний период (наем спецмашин, Доплаты Дворнику)	5218,8		0,19			1 000,00
	Итого						42 185,12
	Услуги управляющей компании	5218,8		0,34			1 750,00
Всего за месяц		5218,8		8,42			43 935,12
Стоимость ТО за 1 кв. м. полезной площади		5218,8					

Председатель ТСЖ

Зякин А.Б.

Директор ООО "УК "Управдом"

Шипилов С.Н.

