

Договор обслуживания дома №45/06

г. Санкт-Петербург

01 августа 2006г.

Общество с ограниченной ответственностью «Ремонтно-эксплуатационная организация «Наш дом» (ООО «Наш дом») в лице генерального директора Ступакова Олега Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Подрядчик», с одной стороны, и Жилищно-строительный кооператив №518 в лице председателя правления Бурлаковой Аллы Эдуардовны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Подрядчик обязуется выполнять работы, указанные в пункте 1.2 настоящего договора, а Заказчик обязуется принять результаты работы и оплатить их.

1.2. Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязанности по содержанию общего имущества, а именно: проведение технических осмотров, техническое обслуживание, диспетчерское и аварийное обслуживание оборудования и коммуникаций, а также по уборке лестничных клеток, содержанию придомовой территории и очистке мусоропроводов жилых домов, находящихся на эксплуатации ЖСК №518 по условиям, предусматриваемым настоящим договором.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Заказчик обязуется:

2.1.1. Обеспечить участие представителя правления ЖСК при проведении плановых и частичных осмотров элементов и помещений здания, участвовать в осмотрах общедомовых инженерных сетей внутри квартир. По результатам осмотров планировать и проводить текущий и капитальный ремонты.

2.1.2. Предоставить список лиц, имеющих право доступа в нежилые помещения, обеспечить допуск Подрядчика ко всем строительным конструкциям, инженерному оборудованию, местам общего пользования, доступ аварийных бригад Подрядчика в аварийное помещение.

2.1.3. Обеспечивать Подрядчика необходимой технической документацией на жилой дом, находящийся на эксплуатации Заказчика, а также предоставлять сведения о балансовых принадлежностях сетей, в т.ч. в помещениях собственников домов.

2.1.4. Своевременно уведомлять Подрядчика о планируемых перепланировках и переоборудовании. При возникновении разногласий составляются двусторонние акты.

2.1.5. Получить от Подрядчика акты сдачи-приёмки выполненных по настоящему договору работ. Подписать акты до 5 числа месяца, следующего за расчётным и передать один экземпляр Подрядчику либо мотивировать отказ в письменном виде. В случае уклонения Заказчика от подписания актов выполненных работ и непредставления мотивированного отказа в этот срок работы считаются выполненными в полном объёме и без замечаний.

2.1.6. Оплатить выполненные Подрядчиком работы, а также необходимые материалы, в том числе в случае расторжения договора.

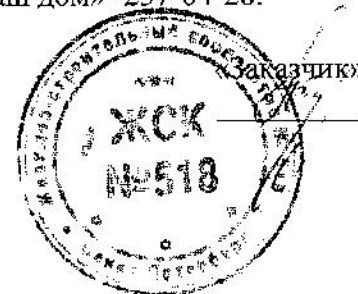
2.1.7. В течение трёх дней уведомить жильцов о подписании договора.

2.1.8. Своевременно и оперативно доводить до сведения Подрядчика поступившие от жильцов жалобы.

2.1.9. Проводить с жильцами разъяснительную работу по вопросам:
-соблюдения правил пользования жилым помещением;
-содержания мест общего пользования;
-порядка сбора и вывоза бытового и строительного мусора на основании действующих норм и правил, установленных законодательством.

2.1.10. Своевременно уведомлять Подрядчика о возникшей аварийной ситуации. Сообщить жильцам телефон аварийно-диспетчерской службы ООО «Наш дом»- 237-04-28.

«Подрядчик»



2.1.11. Один раз в год обеспечить Подрядчику доступ в квартиры собственников жилья для осмотра системы центрального отопления. В противном случае вся вина за последствия при возникновении аварийной ситуации ложится на Заказчика.

2.2. Подрядчик обязуется:

2.2.1. Производить с периодичностью, предусмотренной в Приложении №3 к настоящему договору, в соответствии с актом разграничения зон ответственности между Подрядчиком и Заказчиком (Приложение №5) технические осмотры жилых домов, находящихся на эксплуатации Заказчика, с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению. По результатам осмотров составляются акты.

2.2.2. Выполнять работы, перечисленные в Приложении №2, по результатам проведённых осмотров либо по письменной заявке Заказчика. Составлять акты сдачи-приёмки выполненных работ.

2.2.3. Обеспечить нормативный уровень качества выполнения порученных Заказчиком работ, оказания услуг по содержанию общего имущества в соответствии с настоящим договором.

2.2.4. Организовать круглосуточную диспетчерскую службу.

2.2.5. Обеспечить прибытие аварийной бригады в течение 45 минут после принятия заявки.

2.2.6. Своевременно уведомлять Заказчика о необходимости замены, ремонта и модернизации морально и физически устаревшего инженерного оборудования домов, отдельных узлов, дальнейшая эксплуатация которых не сможет обеспечить безопасную и бесперебойную работу. В случае отсутствия реакции Заказчика на рекомендации и предписания Подрядчика, неприятия мер к проведению указанных работ несёт ответственность Заказчик.

2.2.7. Не позднее, чем за одни сутки уведомлять Заказчика о предстоящем плановом отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей, кроме аварийных работ.

2.2.8. Содействовать в составлении Заказчиком планов текущего и капитального ремонтов.

2.2.9. По требованию Заказчика составлять дефектные ведомости, осуществлять технический надзор за оборудованием и инженерными системами домов.

2.2.10. Услуги и работы по ремонту оборудования, находящегося в собственности граждан и ЖСК, оказываются Подрядчиком в согласованные с гражданами и ЖСК сроки за отдельную плату. Оплата производится собственником помещений по договорным расценкам. Зачёт указанных сумм в счёт оплаты работ и услуг по настоящему договору не производится.

2.3. Заказчик имеет право:

2.3.1. Контролировать и осуществлять приёмку работ. Для проведения контроля Заказчик может назначить ответственных (не более двух) по видам работ, письменно уведомить Подрядчика об их назначении или выполнять это лично.

2.3.2. Отказаться от выполнения некоторых видов работ или предоставления услуг в случае возникновения финансовых трудностей либо за дополнительную плату поручить Подрядчику повысить периодичность, уровень качества выполняемых работ и предоставляемых услуг. Такие изменения оформляются письменно.

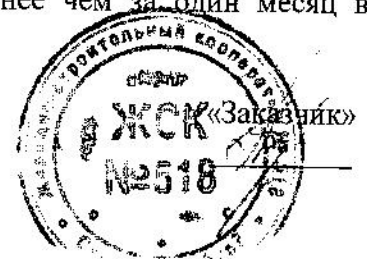
2.3.3. На основании составленных и утверждённых сторонами договора актов Заказчик вправе не оплачивать конкретные невыполненные работы либо уменьшить размер оплаты при неудовлетворительном выполнении Подрядчиком возложенных на него обязанностей.

2.3.4. В одностороннем порядке расторгнуть договор в случае неисполнения или систематического некачественного исполнения Подрядчиком обязательств, если это установлено двусторонними актами, предупредив Подрядчика в письменном виде не менее чем за месяц и оплатив выполненные работы.

2.4. Подрядчик имеет право:

2.4.1. В одностороннем порядке расторгнуть договор с Заказчиком при неисполнении последним обязательств по договору, предупредив Заказчика не менее чем за один месяц в письменном виде.

«Подрядчик»



2.4.2. В случае невыполнения Заказчиком п.2.1.3, п.3.5. настоящего договора Подрядчик выполняет работы на своё усмотрение в пределах цены договора, в соответствии с п.3.1.

2.4.3. Привлекать субподрядчиков для выполнения работ по техническому обслуживанию зданий. По требованию Заказчика ему должны быть представлены копии договоров с субподрядчиками.

2.4.4. Проводить заказанные ремонтные работы текущего или капитального характера на основании письменного заявления - технического задания и только после перечисления на расчётный счёт Подрядчика предоплаты в размере 50% от общей стоимости работ либо после предоставления гарантийного письма об оплате заказанных работ.

2.4.5. Предупреждать Заказчика устно, а в случае грубых нарушений правил содержания домов или непринятия мер по их устранению - письменно о выявленных нарушениях.

2.4.6. Требовать от Заказчика сведения о собственниках помещений и о проживающих в них лицах, если это необходимо для проведения работ по восстановлению работоспособности систем.

3. Цена договора и порядок расчётов

3.1. Цена договора определяется, исходя из тарифов, предусматриваемых Законом Санкт-Петербурга от 30.06.2005 №401-47 (Приложение №1), и составляет 101817 рублей 63 копейки в месяц (НДС не облагается).

3.2. Цена договора меняется с учётом изменения тарифов.

3.3. Оплата услуг по настоящему договору производится в рублях РФ путём перечисления средств на расчётный счёт Подрядчика, указанный в настоящем договоре.

3.4. Заказчик производит оплату до 10 числа месяца, следующего за расчётным.

3.5. За несвоевременную оплату работ Заказчик уплачивает Подрядчику неустойку в размере и по основаниям, предусматриваемым п.14 ст.155 Жилищного кодекса РФ.

4. Ответственность сторон

4.1. Стороны несут ответственность по условиям настоящего договора в соответствии с действующим законодательством, при этом вина является необходимым основанием ответственности.

4.2. Заказчик несёт ответственность за последствия несанкционированного проникновения или вмешательства в инженерные сети находящихся на эксплуатации домов.

4.3. Подрядчик не несёт ответственности за:

- техническое состояние строительных конструкций;
- оборудование домов, не прошедшее капитальный ремонт или замену в сроки, регламентируемые нормативными актами;
- благоустройство придомовой территории;
- невыполнение или некачественное и несогласованное выполнение работ третьими лицами;

-последствия, наступившие в результате переоборудования и перепланировки помещений, не одобренных Подрядчиком в установленном договором порядке;

-последствия аварии в случае несвоевременного обращения в аварийную службу или непредоставления доступа в помещение;

-установку оборудования, не предусмотренную проектом строительства или выполненную без согласования с соответствующими организациями, обслуживающими Заказчика («Водоканал», «Петроэлектросбыт», «ГУП ТЭК СПб» и др.);

-повреждения частей жилых домов, инженерно-технических систем домов, придомовой территории, причинённые собственниками, жильцами или иными третьими лицами;

-наличие препятствий, не позволяющих Подрядчику выполнять свои договорные обязанности;

4.4. Подрядчик не несёт материальной ответственности за убытки, возникшие за пределами его эксплуатационной ответственности за инженерные сети (Приложение №5):

-Для систем водопровода – от наружного фланца вводной задвижки до отсекающего вентиля в помещениях домовладельцев. Отсекающий вентиль находится в зоне ответственности домовладельца.

«Подрядчик»



-Для систем канализации – от смотрового колодца, к которому присоединены устройства отвода стоков, до присоединения абонента к коммунальной канализационной сети;

-Для систем теплоснабжения – от первого фланца вводной домовой задвижки №1 на прямом трубопроводе до присоединения отопительных приборов в помещениях домовладельцев и до второго фланца вводной домовой задвижки №2 на обратном трубопроводе;

-Для электросетей – от домовых (отводящих) контактов разъединительного устройства ГРЩ до отсекающего устройства помещений домовладельцев;

4.5. Стороны не несут ответственности за невыполнение своих обязательств по договору вследствие форс-мажорных обстоятельств: стихийных явлений природы, забастовок, вооружённых конфликтов, террористических актов.

5. Порядок разрешения споров

5.1. Споры и разногласия по настоящему договору разрешаются путём проведения переговоров между сторонами.

5.2. Если споры не урегулированы в ходе переговоров, они передаются на рассмотрение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

6. Срок действия договора

6.1. Настоящий договор вступает в силу с 01 августа 2006 года и действует до полного взаиморасчёта сторон.

6.2. Срок окончания обслуживания по договору – 1 августа 2007 года.

6.3. Договор считается продлённым на очередной год, если ни одна сторона не заявит в письменной форме о его прекращении за один месяц до окончания срока обслуживания по договору.

7. Прочие условия

7.1. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, хранящихся у каждой из сторон.

7.2. Любые изменения в договоре оформляются дополнительным соглашением в письменном виде.

8. Приложения

8.1. Расчет стоимости выполненных работ и услуг – Приложение №1.

8.2. Перечень работ по техническому обслуживанию жилых домов – Приложение №2.

8.3. Периодичность общих и частичных осмотров элементов и помещений зданий – Приложение №3.

8.4. Перечень дополнительных работ, выполняемых по заказам и за счёт средств потребителей – Приложение №4.

8.5. Акт разграничения зон ответственности за состояние инженерного оборудования между Заказчиком и Подрядчиком – Приложение №5.

9. Юридические адреса и подписи сторон

«Подрядчик» ООО «Наш дом»

197110, г. Санкт-Петербург
ул. Ждановская д.27 лит.А пом.1Н
Р/с 40702810318000002852
К/с 30101810200000000791
в Петербургском филиале ОАО «ПСБ»,
БИК 044030792, ИНН 7813184269 / 781301001
тел. 237-04-28, E-mail: reo-nash-dom@peterlink.ru

генеральный директор ОАО «Наш дом»

организация

«Наш дом»

И.П.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Супаков О.М.

«Заказчик» ЖСК-518

194223, г. Санкт-Петербург
ул. Орбели д.16 оф.4
Р/с 40703810800070000025
К/с 30101810800000000829
в ОАО «ИНКАСБАНК» г.Санкт-Петербург
БИК 044030 829,

Председатель правления ЖСК №518

М.П.К

№518

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Бурлакова А.Э.

Дополнительное соглашение

Мы, нижеподписавшиеся, представитель ПОДРЯДЧИКА в лице Генерального директора ООО «РЭО «Наш дом» Ступакова Олега Михайловича, с одной стороны, и представитель ЗАКАЗЧИКА в лице председателя правления ЖСК №518 Бурлаковой Аллы Эдуардовны, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем.

1. Изложить Приложение 1 к договору № 45/06 от 1 августа 2006 года в следующей редакции:

Расчёт стоимости договора обслуживания дома №14 по 2-му Муринскому пр-ту

№ п/п	Наименование услуг	Тариф	Единица изм-ий	Сумма руб.
Общая полезная площадь жилой части дома:		11235,52	кв.м.	
1.	Услуги по техническому обслуживанию жилой части дома в месяц	3,57р.	руб./кв.м.	40 110,81р.
2.	Услуги по уборке лестничных клеток в месяц	1,27р.	руб./кв.м.	14 269,11р.
3.	Услуги по уборке придомовой территории жилой части дома в месяц	1,29р.	руб./кв.м.	14 493,82р.
4.	Услуги по очистке мусоропровода дома в месяц	0,96р.	руб./кв.м.	10 786,10р.
ИТОГО в месяц			руб.	79 659,84р.

дома №12 по ул. Орбели

№ п/п	Наименование услуг	Тариф	Единица изм-ий	Сумма руб.
Общая полезная площадь жилой части дома:		2739,89	кв.м.	
1.	Услуги по техническому обслуживанию жилой части дома в месяц	3,57р.	руб./кв.м.	9 781,41р.
2.	Услуги по уборке лестничных клеток в месяц	1,27р.	руб./кв.м.	3 479,66р.
3.	Услуги по уборке придомовой территории жилой части дома в месяц	1,29р.	руб./кв.м.	3 534,46р.
ИТОГО в месяц			руб.	16 795,53р.

дома №16 по ул. Орбели

Общая полезная площадь жилой части дома:		4402,64	кв.м.	
1.	Услуги по техническому обслуживанию жилой части дома в месяц	3,57р.	руб./кв.м.	15 717,42р.
2.	Услуги по уборке лестничных клеток в месяц	1,27р.	руб./кв.м.	5 591,35р.
3.	Услуги по уборке придомовой территории жилой части дома в месяц	1,29р.	руб./кв.м.	5 679,41р.
ИТОГО в месяц			руб.	26 988,18р.
Всего в месяц (НДС не облагается):				123 443,55р.

2. Изложить п.3.1 договора №45/06 от 1 августа 2006г. в следующей редакции:

«Цена договора определяется соглашением сторон, исходя из тарифов, предусматриваемых Распоряжением Комитета по тарифам Правительства Санкт-Петербурга №93-р от 30 июня 2010г., и составляет **123443 рубля 55 копеек** в месяц (НДС не облагается)».

3. Настоящее соглашение вступает в силу с 1 августа 2010 года.

ПОДРЯДЧИК ООО «РЭО «Наш дом»

197110, г. Санкт-Петербург
ул. Ждановская д.27 лит.А пом.1Н
Р/с 40702810318000002852
К/с 30101810200000000791
в ОАО «Банк ВТБ Северо-Запад»
БИК 044030791, ИНН 7813184269 / 781301001
Генеральный директор/полномочная
ООО «РЭО «Наш дом»

Ступаков О.М.

ЗАКАЗЧИК ЖСК №518

194223, г. Санкт-Петербург
ул. Орбели д.16 оф.4
Р/с 40703810800070000025
К/с 30101810800000000829
в ОАО «ИНКАСБАНК» г.Санкт-Петербург
БИК 044030 82
Председатель правления
ЖСК №518

Бурлакова А.Э.