

г.Пермь

«14 Октября» 2013г.

Товарищество собственников жилья «Парковый,4», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице председателя правления ТСЖ Латышевой Веры Фёдоровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и индивидуальный предприниматель Лядов Владимир Валентинович, действующий на основании свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя от 16.08.2006 года серии 59 № 003136506, выданного ИФНС по Ленинскому району г. Перми, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

Определения и термины, используемые в настоящем Договоре:

- **техническое обслуживание** - комплекс работ по обеспечению рабочих характеристик общедомового инженерного оборудования в течение нормативного срока эксплуатации;
- **текущий ремонт** - работы, выполняемые для восстановления характеристик систем и оборудования после их утраты в результате нормативного физического износа. Текущий ремонт производится в соответствии с условиями п. 5.3.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

В соответствии с настоящим договором Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства, в счет стоимости работ (п. 5.1 настоящего договора) выполнять техническое обслуживание общедомовых инженерных систем тепло-, электро-, водоснабжения и канализации жилого дома по адресу: г. Пермь, проспект Парковый, д. 4 (приложение № 2). Транзитные магистрали тепло- и водоснабжения, проходящие в подвальных помещениях жилого дома, не являются объектами обслуживания в рамках настоящего договора. Кроме того, Исполнитель представляет Заказчику предложения по необходимому ремонту указанных систем, а после утверждения плана ремонтных работ или по заявке заказчика выполняет необходимый ремонт (согласно отдельных смет и соглашений).

Передача Заказчиком Исполнителю на техническое обслуживание инженерного оборудования и сетей осуществляется по акту приемки-передачи, прилагаемому к договору (Приложение № 1). Техническое состояние передаваемых объектов отражается в Акте приемки-передачи, акт оформляется в течение 20 дней после подписания настоящего договора.

В состав технического обслуживания и содержания входят работы в соответствии с Приложением № 2:

- плановые осмотры систем, выявление неисправностей, их устранение, помощь в ведении претензионной работы с контрагентами Заказчика, оформление необходимой документации, контроль устранения замечаний и недостатков инженерного оборудования здания;
- проведение профилактических осмотров (обследований) инженерного оборудования;
- наладка инженерного оборудования;
- аварийно-диспетчерское обслуживание (прием заявок на устранение неисправностей общедомового оборудования и их выполнение в соответствии с Приложением № 3);
- подготовка дома к сезонной эксплуатации;

Исполнитель не несет ответственности за возможный скрытый строительный брак в работах, ранее выполненных сторонними подрядчиками, в течение гарантийного срока, установленного действующим законодательством.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Заказчик обязан:

- 2.1.1. Выполнять правила пользования инженерными системами и конструктивами многоквартирного дома.
- 2.1.2. Своевременно оплачивать работы в соответствии с условиями настоящего договора.
- 2.1.3. Обеспечить доступ Исполнителя к местам проведения работ (оказания услуг). Обеспечить Исполнителя имеющейся проектной и технической документацией, необходимой для выполнения работ по договору.
- 2.1.4. Привлекать представителей Исполнителя для проведения обследований и осмотров дома и придомовой территории, а также при рассмотрении жалоб и заявлений граждан, проживающих в обслуживаемом Исполнителем жилом доме.
- 2.1.5. Выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ в рамках настоящего договора.

2.2. Исполнитель обязан:

- 2.2.1. Обеспечивать качественное выполнение порученных работ в соответствии с действующими нормами эксплуатации и условиями настоящего договора.
- 2.2.2. Принимать участие в работе по выявлению причин аварийных ситуаций.
- 2.2.3. Соблюдать нормативные сроки устранения аварий и их последствий на инженерных сетях (приложение 3).
- 2.2.4. Информировать Заказчика о необходимом текущем ремонте, об аварийных ситуациях, нарушениях правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, предоставлять по запросам Заказчика требуемую информацию, связанную с вопросами эксплуатации и сохранности жилого дома.
- 2.2.5. Обеспечить работоспособность инженерных систем, переданных Заказчиком Исполнителю для обслуживания, при условии выполнения рекомендаций Исполнителя по ремонту и замене неисправного оборудования этих систем.
- 2.2.6. Вести по установленной форме учет выполненных работ, необходимую документацию.
- 2.2.7. Участвовать во всех проверках состояния жилого дома, проводимых Заказчиком, а также в составлении актов выполнения работ.

2.2.8. Представлять Заказчику акты выполненных работ.

2.2.9. По требованию (запросу) Заказчика выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ в рамках настоящего договора, разбора жалоб и заявлений, поступающих от получателей (потребителей), плановых и внеплановых проверок и контроля качества работ. По запросу Заказчика направлять управленческий персонал на встречу с жителями дома.

2.2.10. Оказывать на платной основе услуги получателям (потребителям) по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий. Прейскурант на эти услуги согласовывается с Заказчиком ежегодно.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Заказчик имеет право:

Проводить плановые и внеплановые обследования и проверки технического состояния технических систем, оценивать качество выполнения работ в соответствии с критериями качества, установленными настоящим договором, требованиями ГОСТов, СНИПов и СанПиНа.

При выявлении недостатков в работе Исполнителя, а также в случае жалоб или заявлений получателей (потребителей) услуг требовать от Исполнителя:

- безвозмездного устранения недостатков, возникших по вине Исполнителя;
- возмещения расходов по устранению этих недостатков, если устранение производилось силами третьих лиц и оплачивалось за счет Заказчика;
- возмещения вреда, причиненного жилому дому, имуществу Заказчика, третьим лицам или их имуществу, возникшего из-за невыполнения или несвоевременного исполнения Исполнителем своих обязательств, или вреда причиненного работниками Исполнителя в процессе осуществления деятельности в соответствии с условиями настоящего договора.

3.2. Исполнитель имеет право:

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

В случае задержки оплаты выполненных работ и не достижения соглашения об уменьшении объемов работ сократить объем выполняемых по договору работ без согласия Заказчика на весь срок задержки оплаты свыше одного месяца вплоть до ликвидации задолженности или расторжения договора. Обязательному выполнению при этом подлежат работы по устранению аварийных ситуаций.

Опротестовать санкции Заказчика за снижение качества выполняемых исполнителем работ по причине несоблюдения Заказчиком сроков оплаты выполняемых работ.

4. ОЦЕНКА И КРИТЕРИИ КАЧЕСТВА ВЫПОЛНЯЕМЫХ РАБОТ.

Оценка качества выполняемых Исполнителем работ производится Заказчиком путем плановых (один раз в месяц) и внеплановых проверок технического состояния систем. По результатам проверок Заказчиком делаются отметки в Актах приемки выполненных работ по техническому обслуживанию и содержанию.

5. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ СТОРОН

5.1. Стоимость работ по договору составляет 45550 (сорок пять тысяч пятьсот пятьдесят) рублей в месяц на момент подписания настоящего договора. НДС не облагается. Состав затрат определяется Исполнителем и согласовывается с Заказчиком в калькуляции (Приложение № 4).

Стоимость работ может быть изменена по соглашению Сторон с учетом изменения объемов работ, уровня цен и при изменении законодательных актов РФ.

5.2. Оплата производится Заказчиком ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя в срок до 15 числа месяца, следующего за расчетным.

5.3. Работы по текущему ремонту выполняются Исполнителем и оплачиваются Заказчиком, в соответствии с годовым планом работ или по заявкам Заказчика, по отдельным соглашениям.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации. Кроме того: а) за невыполнение работ в объеме, предусмотренном Приложением № 2 к настоящему договору, Исполнитель выплачивает штраф Заказчику в размере 3 МРОТ за каждый факт неисполнения, подтвержденный актом за подписью либо двух членов правления Заказчика, либо представителя Заказчика и представителя Исполнителя;

б) при повторном невыполнении обязательств Заказчик направляет Исполнителю предупреждение о расторжении договора. В этом случае для устранения замечаний Исполнителю представляется 1 месяц.

6.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

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

б) если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6.3. Окончание срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

7.1. Срок действия настоящего договора устанавливается с _____ 2013г. по 31 декабря 2014г.

7.2. Действие настоящего договора автоматически прекращается при ликвидации одной из его сторон и при отсутствии правопреемника.

7.3. Соглашение о досрочном расторжении настоящего договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из сторон.

7.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

- при отказе одной из сторон от настоящего договора в случаях, когда возможность такого отказа предусмотрена Законом или настоящим договором с письменным уведомлением другой стороны за 30 дней до предполагаемой даты расторжения;
- в иных случаях, предусмотренных Законодательством и Соглашением сторон.

7.5. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

7.6. Договор считается продленным (пролонгированным) на следующий календарный год, если ни одна из сторон за один месяц до окончания срока действия не заявит об его изменении или расторжении.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются Сторонами путем переговоров.

При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение арбитражного суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у каждой из сторон.

К настоящему договору прилагаются:

- Приложение № 1 – Акт приемки-передачи инженерного оборудования и сетей на техническое обслуживание.
- Приложение № 2 – Перечень услуг и работ, выполняемых за счет платы по настоящему договору.
- Приложение № 3 – Предельные сроки устранения недостатков и аварий.
- Приложение № 4 – Калькуляция затрат.

8. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Заказчик:
ТСЖ «Парковый, 4»
ИНН/КПП _____
г. Пермь пр. Парковый, 4
р/с _____
в _____

БИК _____



_____ / Датышева В.Ф.

Исполнитель:
ИП Лядов Владимир Валентинович
ИНН 590202932977
ОГРН 306590222800022
р/с 40802810200000003859
ОАО АКБ «УРАЛ ФД»
к/с 3010181080000000790
БИК 045773790



_____ / Лядов В.В./

7.8912 8848 021

Перечень услуг и работ .

I. Подготовка Многоквартирного дома к сезонной эксплуатации			
1.	Консервация(расконсервация) системы отопления. Участие в сезонных осмотрах общедомового имущества.	По мере перехода к эксплуатации дома в весенне-летний (зимний) период	Слесарь , мастер, инженер
2.	Регулировка и испытание систем отопления, контроль тяги в вентиляционных каналах, консервация поливочных систем, утепление наружных водоразборных кранов.	С 1.09 по 30.09 (ежегодно) в начале отопительного периода.	Слесарь КИП, слесарь
3.	Гидроиспытания систем отопления и ГВС, производство работ по выполнению предписаний поставщиков ресурсов.	С 1.06 по 31.08 (ежегодно) при подготовке к эксплуатации дома в осенне-зимний период, по графику тепловых сетей	Слесарь КИП, слесарь
II. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт			
4.	Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации, теплоснабжения, электротехнических устройств, поддержание порядка в технических помещениях и подвалах.	Проверка отсутствия свищей и утечек трубопроводов, нормального функционирования систем тепло-, водоснабжения—1 раз в 2 дня Прочистка канализационного лежака 1 раз в квартал. Проверка исправности канализационных вытяжек по заявкам. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах - по заявкам. Проверка заземления, осмотры изоляции проводов и кабелей, контроль контактов ВРУ - ежемесячно. Проверка, смена перегоревших электроламп на лестничных клетках, технических подпольях и чердаках- 2 раза в неделю.	Слесарь Электромонтер
5.	Осмотр, регулировка и наладка работы системы отопления.	В отопительный период – еженедельно, по заявкам - в день поступления заявки.	Слесарь
6.	Проведение мелкого ремонта общедомового оборудования по результатам осмотра.	После выявления неисправности не более 5-х дней	Слесарь
V. Устранение аварий и выполнение заявок Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением(ями)			
7.	Устранение аварий общедомового оборудования	В соответствии с приложение № 3 к настоящему Договору, круглосуточно	Дежурный персонал
8.	Выполнение заявок Собственника и (или) пользующихся его Помещением(ями) лиц по устранению иных недостатков	В соответствии с приложением № 3 к настоящему Договору, в рабочее время	
VI. Прочие услуги			
9.	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточно	диспетчер
10.	Прием от собственника(ов) и пользующихся его Помещением(ями) в Многоквартирном доме лиц заявок и сообщений об авариях и нарушениях	Круглосуточно	диспетчер

Заказчик

 ТСЖ
 Латышева В.Ф.
 Парковий 4

Исполнитель

 Лядов В.В.
 Владимир
 Валентинович

**Предельные сроки
устранения недостатков общедомового имущества.**

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок начала работ после получения заявки диспетчером
I. Аварийные работы – прибытие аварийной группы в течении : - в рабочее время – 30 минут; - в нерабочее время – 40 минут.	
1) Течь (неисправности) в трубопроводах, приборах, арматуре, кранах, вентилях, задвижках и запорных устройствах внутридомовых инженерных систем отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения без угрозы затопления, нарушение циркуляции ГВС.	Не более 1 суток
2) Неисправности внутридомовых систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и их сопряжений (фитингов, арматуры и оборудования) , связанные с угрозой затопления.	Немедленно, через 30 (40) минут после получения сообщения
3) Неисправности во вводно-распределительном устройстве внутридомовой системы электроснабжения, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	Не более 2 часов
4) Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий внутридомовой системы электроснабжения	Не более 3 часов
5) Неисправности, связанные с угрозой аварии внутридомовых сетей электроснабжения (в том числе, короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети)	Немедленно, через 30 (40) минут после получения сообщения
II. Прочие непредвиденные работы	
6) неисправности в каналах систем вентиляции, отсутствие тяги	Не более 3 суток на выдачу рекомендаций
7) Непрогревы отдельных радиаторов, завоздушивание стояков отопления и ГВС	При температуре наружного воздуха 0 град.С и выше - не более 1 суток. При температуре нар. Воздуха менее) град. С - не более 4-х часов
8) Неисправности в системе освещения помещений общего пользования (с заменой электрических ламп накаливания, выключателей и конструктивных элементов светильников)	Не более 2 суток



Иванова В.Ф.

Исполнитель



/Лядов В.В./

КАЛЬКУЛЯЦИЯ затрат

на техническое обслуживание инженерных систем жилого дома по адресу
г.Пермь, пр. Парковый, д.4

№ п/п	Состав затрат	Затраты в месяц (руб.)	
1	Месячный ФЗП с отчислениями в ПФ и МС 32634 руб.		
	электрик	7 500,00	
	слесарь-сантехник	10 000,00	
	аварийная служба (зарплата диспетчера, дежурный персонал, прием и регистрация заявок, локализация аварий, аварийные выезды)	7 000,00	
	НДФЛ 13%	3 185,00	
	Отчисления в ПФ, СС и МС	4 949,00	
2	Материалы для обслуживания инженерных сетей тепло-, водо-, электроснабжения и канализации (инструмент, расходные материалы, резина, прокладки, смазки, эл. лампы и т.п. для обслуживания)	1 000,00	
3	Накладные расходы организации (оплата труда инженерно-технического персонала, аттестование, обучение, транспортные расходы и др.)	5 683,00	
5	Плановые накопления	3 500,00	
6	Налоги (УСНО) 6 % + банковское обслуживание 1%	2 733,00	
	ИТОГО	45 550,00	

Заказчик



Исполнитель

