

ДОГОВОР

по оказанию услуг по управлению, содержанию, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: п. г. т. Затон имени Куйбышева улица _____ дом _____

п. г. т. Затон имени Куйбышева

«___» _____ 2011 г.

Собственники квартир многоквартирного дома № _____ ниже именуемые "Потребителями услуг", в лице их полномочного представителя, удостоверенного доверенностью, _____ (паспорт серии _____ выдан _____ года), ниже именуемого "Потребителем Услуг", действующего на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по указанному адресу с одной стороны, и директора ООО «Частная управляющая компания ЗАТОН» **Хахалева Олега Николаевича**, действующего на основании Устава предприятия и именуемого ниже "Исполнителем", с другой стороны, руководствуясь ст. 164 "Жилищного кодекса Российской Федерации", заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет и цель договора

Цель настоящего договора – управление, содержание, техническое обслуживание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с характеристикой жилого дома и актом технического состояния жилого дома, передаваемого на управление и обслуживание, согласно тарифов за жилищные услуги принятых на общем собрании собственников помещений п. г. т. Куйбышевский Затон. К - Устьинского муниципального района РТ.

2. Срок действия Договора

Договор заключен сроком на один год, с правом пролонгации, при отсутствии взаимных претензий сторон, на такой же срок.

3. Объем и стоимость работ

3.1. Объем работ, выполняемых «Исполнителем» по настоящему договору, определяется "Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда", утвержденные Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и ЖКХ от 27.09.2003 г.

3.2. Стоимость работ (услуг) по настоящему договору определяется согласованной величиной среднемесячного тарифа по оплате работ (услуг) "Исполнителя".

3.3. Объем и стоимость работ (в том числе тарифы на оплату работ и услуг) могут быть изменены по соглашению сторон, в случае существенных изменений обстоятельств заключения Договора, при этом данные изменения вносятся в договор в качестве дополнения.

4. Порядок и условия расчетов за выполненные работы

4.1. Оплата работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома производится всеми жильцами дома на основании настоящего договора, одобренного общим собранием собственников (нанимателей) квартир и подписанного по поручению этого собрания "Потребителем Услуг",

4.2. Сумма ежемесячного платежа, которая начисляется каждому жильцу в виде долевого взноса в оплату работ (услуг) по настоящему договору, определяется "Исполнителем" на основе согласованных тарифов и в соответствии с общей площадью соответствующей квартиры, а также учетом льгот и субсидий, установленных действующим законодательством.

4.3. Ежемесячные платежи производятся жильцами (собственниками приватизированных квартир и нанимателями муниципальных квартир) до 10-го числа, следующего за расчетным месяцем, с использованием платежных поручений (счет квитанций), получаемых в ИРЦ.

4.4. Общая сумма платежей, поступающих на расчетный счет "Исполнителя" от жильцов дома, ежемесячно списывается на оплату работ (услуг) по настоящему договору на основании документально подтвержденных расходов, при этом:

1) расходы по строкам - управление жилым фондом, техническое обслуживание ХВС и канализации, техническое обслуживание центрального отопления, техническое обслуживание электросетей, уборка придомовой территории, уборка подъездов подтверждаются традиционными документами бухгалтерского учета (ведомости начисления зарплаты, расходные накладные и т.п.), которые оформляются "Исполнителем" в одностороннем порядке;

2) расходы по строкам текущий ремонт жилого здания и капитальный ремонт жилого здания, подтверждаются двухсторонними (многосторонними) актами сдачи - приемки выполненных работ которые в обязательном порядке подписываются "Потребителем Услуг" или его представителем.

4.5. Порядок использования средств на день завершения срока действия настоящего договора, определяется согласованным решением сторон с учетом принятого сторонами решения о пролонгации договора

на очередной год.

5. Обязанности права сторон

5.1. Общие обязанности:

В своей деятельности "Потребитель Услуг", а "Исполнитель", руководствуясь требованиями "Жилищного кодекса РФ", обязуются обеспечить выполнение требований по качеству содержания и ремонта жилого дома, определенных в процессе заключения договора. По соглашению сторон с учетом законодательных, нормативных и методических документов, регулирующих вопрос содержания и ремонта жилого дома, фактического состояния дома, а также с учетом ожидаемых и фактически полученных объемах финансирования.

5.2. Обязанности и права жильцов - потребителей услуг.

5.2.1. Обязанности по оплате предоставляемых услуг

На основании требований "Жилищного кодекса РФ" (ст. ст. 153 - 156, 158) и решения общего собрания собственников квартир жильцы дома, как потребители услуг, обязаны оплачивать предоставляемые им услуги в соответствии с п.п. 4.2 и 4.3 настоящего договора.

5.2.2. Жильцы дома, как пользователи жилых помещений и потребители услуг "Исполнителя", обязаны:

- 1) использовать жилые помещения в соответствии с их назначением;
- 2) бережно относиться к жилому дому, придомовой территории и зеленым насаждениям;
- 3) содержать в чистоте и порядке жилые помещения, балконы, подъезды и лестничные клетки, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные контейнеры для сбора мусора;
- 4) соблюдать правила пожарной безопасности.
- 5) устранять за свой счет повреждения жилых помещений, если они произошли по ВИНЕ собственника (нанимателя).
- 6) переустройство и перепланировку квартир производить только после полученного соответствующего разрешения.
- 7) сообщать диспетчеру "Исполнителя" об обнаруженных нарушениях и неисправное в работе инженерных систем дома;
- 8) допускать в квартиру представителей "Исполнителя" и специализированных предприятий для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения и находящегося в нем оборудования, а также для проведения аварийного, текущего и капитального ремонта

5.2.3. Права потребителей услуг.

Жильцы дома, как потребители услуг, предоставляемых по настоящему договору, имеют право:

- 1) лично и через полномочного представителя жильцов требовать "Исполнителя" своевременного, полного и качественного выполнения работ по содержанию ремонту дома, в том числе конкретных заявок на устранение возникающих неполадок и аварийных ситуаций; визировать наряды исполнителей работ, отмечая в них своевременность, полноту качества выполненных работ;
- 2) в случае ненадлежащего выполнения «Исполнителем» обязанностей по настоящему договору ставить перед "Потребителем Услуг" вопрос о необходимости принятия соответствующих мер, воздействия (санкций);
- 3) инициировать, при необходимости, созыв общего собрания собственников квартир дома для рассмотрения состояния дел по настоящему договору и принятия необходимых решений (вплоть до снижения тарифа или расторжения договора).

5.3. Обязанности и права "Потребителя Услуг":

5.3.1. "Потребитель Услуг" обязуется:

- по итогам проводимых обследований (технических осмотров) жилого дома совместно "Исполнителем" определять необходимость проведения ремонтной - восстановительных работ составлять планы проведения этих работ с учетом их приоритетности и располагаемого финансирования;
- проводить систематический (в том числе внеплановый) контроль за полнотой и качества выполнения "Исполнителем" работ по текущей эксплуатации дома.
- проводить анализ справок (выписок) из бухгалтерского учета, подготавливаемых "Исполнителем" по итогам каждого месяца (квартала) в согласованной сторонами форм и оценивать обоснованность списания затрат на текущую эксплуатацию обслуживаемого комплекса на проведение ремонтно—восстановительных работ;
- в случае принятия общим собранием собственников квартир решения о расторжение настоящего договора подготовить и согласовать с Исполнителем справку о фактических объемах, выполненных работ и порядке взаиморасчетов с учетом уровня качества их выполнения.

5.3.2. "Потребитель услуг" вправе:

- обращаться в органы государственного надзора и контроля с целью экспертизы соответствия качества произведенных работ необходимым стандартам и требованиям настоящего договора;
- в случае неисполнения или систематического некачественного исполнения обязательств по договору, поставить перед общим собранием нанимателей квартир вопрос об отказе (полностью или частично) от услуг "Исполнителя"; после принятия собранием соответствующего решен предупредить "Исполнителя" не менее чем за тридцать дней до срока корректировки (расторжение договора);

5.4. Обязанности и права "Исполнителя".

5.4.1. "Исполнитель" обязуется:

- выполнять работы по содержанию и ремонту жилого дома в установленных настоящим договором объемах и в соответствии с требованиями по качеству;
 - вести учет заявок, жалоб и заявлений жильцов дома, оперативно реагировать на них и принимать меры по их полному и качественному удовлетворению;
 - в соответствии с действующими нормативами осуществлять планирование и вести учет выполнения работ по настоящему договору и связанных с ними затрат, в том числе по текущей эксплуатации здания, выполнению заявок жильцов дома устранению аварийных ситуаций;
 - направлять своих представителей при проведении контроля, приемке выполненных работ и разрешении конфликтных ситуаций с "Заказчиком" или жильцами.
 - вести учет поступающих от жильцов дома ежемесячных платежей, своевременно выявлять должников по оплате услуг в рамках настоящего договора, и принимать необходимые меры по ликвидации, возникшей задолженности;
 - предоставлять "Заказчику" требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами обслуживания жилого дома, в том числе о списании затрат на выполнение конкретных работ и о задолженности жильцов по оплате услуг по настоящему договору;
 - в случае уменьшения или задержки финансирования, представлять "Потребителю Услуг" предложения о пересмотре объема или сроков выполняемых по договору работ, продолжая выполнять работы в прежнем объеме до момента корректировки договора;
- 5.4.2. "Исполнитель" с момента вступления договора в силу обязан уведомить всех жильцов обслуживаемого жилого дома о своем наименовании, адресе и телефонах, именах ответственных должностных лиц и их телефонах, обеспечить жильцов бланками платежных поручений (расчетными книжками).
- 5.4.3. "Исполнитель", вправе:
- требовать оплаты выполненных работ в соответствии с их объемом и качеством;
 - расторгнуть договор с "Потребителем Услуг" при неисполнении последним существенных условий по договору, предупредив "Потребителем Услуг" не менее чем за тридцать дней.
 - по согласованию с "Потребителем Услуг", привлекать субподрядчиков на определенные виды работ связанных с содержанием и ремонтом зданий, в том числе для проведения специальных ремонтно - восстановительных и строительных работ, вывоза бытовых отходов и т.п.;
 - вносить поэтапные изменения в смету расходов на выполняемые по договору работы без предварительного согласования с "Потребителем Услуг", если это не ведет к изменению общей стоимости (тарифов) и/или к снижению качества работ по договору;
 - отклонять санкции, предъявленные "Потребителем Услуг" в случае отсутствия своих представителей при регистрации нарушения договорных обязательств.

6. Ответственность сторон

- 6.1. За несвоевременную оплату предоставленных по договору услуг потребители уплачивают "Исполнителю" пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации за каждый день просрочки.
- 6.2. "Исполнитель" в соответствии с законодательством РФ несет материальную ответственность в полном объеме за причиненные убытки и реальный ущерб его имуществу, явившиеся причиной неправомерных действий (или бездействия) "Исполнителя" и/или его персонала при выполнении работ в рамках настоящего договора.
- 6.3. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам или их части, если:
- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
 - если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера
- 6.4. Сторона, для которой создалась невозможность 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.

7. Изменение и расторжение договора

- 7.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить настоящий договор.
- 7.2. Соглашение об изменении или расторжении договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из сторон.
- 7.3. В случае расторжения договора дата прекращения его действия согласовывается сторонами с таким расчетом, чтобы «Потребитель Услуг» имел возможность заключить договор на обслуживание дома другой организацией, а жильцы дома оплатили услуги "Исполнителя" за истекший месяц.

8. Прочие условия

8.1. Споры и разногласия сторон решаются путем переговоров или в судебном порядке.

8.2. Все изменения договора оформляются в письменном виде, подписываются обеими сторонами и являются неотъемлемой частью договора, никакие устные договоренности сторон не имеют силы, если в договор не включены изменения, подписанные обеими сторонами.

8.3. Договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

Неотъемлемой частью договора является:

- тарифы на жилищные услуги, принятых на общем собрании собственников помещений пгт.Куйбышевский Затон (приложение №1).

"Потребитель Услуг"

Адрес _____

Паспорт _____

Подпись _____

"Исполнитель"

ООО «Частная Управляющая Компания ЗАТОН»
Адрес: РТ, Камско-Устьинский район, пгт Затон
имени Куйбышева, ул. Заводская дом 1
Директор ООО ЧУК ЗАТОН
Хахалев Олег Николаевич

К Договору по оказанию услуг по управлению, содержанию, техническому обслуживанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома

Перечень

Обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества нанимателей и собственников помещений в многоквартирном доме.

1. Ремонт, регулировка, промывка, рас консервация, консервация систем центрального отопления, ремонт и укрепление входных дверей.
2. Проведение технических осмотров. Проверка исправности канализационных вытяжек. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
3. Аварийное обслуживание (постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации).
4. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
5. Ремонт просевшей Отмостки.

ПЕРЕЧЕНЬ

дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества нанимателей и собственников помещений в многоквартирном доме.

1. Устранение повреждения фундаментов.
2. Восстановление (ремонт) решеток на продухах фундамента.
3. Устранение повреждений полов в местах общего пользования многоквартирного дома.
4. Окраска деревянных полов, подъездов, лестничных маршей.
5. Ремонт полов мест общего пользования.
6. Устранение протечек кровли.
7. Ремонт, модернизация кровли.
8. Ремонт, утепление дверей с лестничных площадок на чердак.
9. Восстановление (ремонт) дверей в помещениях общего пользования.
10. Замена дверей общего пользования.