

**Договор возмездного оказания услуг
в отношении общего имущества административного здания,
расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Екатерининская, 122**

г. Пермь

01.07.2022 г.

Помещение № _____

_____, далее именуемый «Заказчик», собственник нежилого помещения №____ многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Екатерининская, 122, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью Жилищно-эксплуатационный участок «Юбилейный», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Кеценко Виктории Александровны, действующей на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Исполнитель от своего имени, по поручению и в интересах Заказчика, за вознаграждение и за счет Заказчика осуществляет комплекс юридических и иных фактических действий в целях содержания и текущего ремонта общего имущества административного здания по адресу: г. Пермь, ул. Екатерининская, 122 (далее по тексту – Объект), а Заказчик обязуется оплачивать оказанные услуги в соответствии с условиями настоящего договора.

1.2. Объектом является общедомовое имущество в доле, приходящейся на нежилые помещения, а именно:

- помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь ____кв.м., этаж _____, номера на поэтажном плане _____ адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, г. Пермь, Ленинский район, ул. Екатерининская, д.122 Кадастровый номер: _____; Нежилое помещение принадлежит Заказчику на праве собственности согласно _____.

2. Обязанности сторон

2.1. Заказчик обязуется:

2.1.1. Представить Исполнителю копию Выписки из Единого государственного реестра недвижимого имущества о государственной регистрации права собственности, копию договора аренды, техническую документацию и другие документы, необходимые для обеспечения технического обслуживания Объекта.

2.1.2. При обнаружении неисправностей (повреждений или аварий) немедленно информировать Подрядчика по телефону **235-75-53, 8-952-64-64-854 (круглосуточная аварийная служба)**.

2.1.3. Содержать помещение в надлежащем санитарном и техническом состоянии, обеспечить сохранность, нормальное функционирование и надлежащее техническое состояние общедомового имущества, инженерно-технических коммуникаций и оборудования: водоснабжения и канализации, электроснабжения, системы теплоснабжения, принудительной вентиляции, общих слаботочных систем, систем пожаротушения и дымоудаления, охранно-пожарной сигнализации, систем оповещения о пожаре.

2.1.4. Не допускать сбрасывания в канализацию мусора, строительных и бытовых отходов, выносить мусор и бытовые отходы в специально оборудованные места.

2.1.5. Соблюдать правила пожарной безопасности в административном здании, нести ответственность за соблюдение требований пожарной безопасности.

2.1.6. Самостоятельно не регулировать и не перекрывать запорную арматуру инженерных и санитарно-технических сетей, относящихся к общему имуществу административного здания.

2.1.7. Вносить оплату по договору согласно Расчету размера платы (Приложение № 2) в соответствии с фактическим объемом работ и сроками их выполнения.

2.1.8. Обеспечить сотрудникам Исполнителя допуск к инженерным коммуникациям для проведения осмотра и ремонта в согласованные день и время, не закрывать инженерные коммуникации несъемными щитами. В случае неисполнения Заказчиком данной обязанности, Исполнитель не несет ответственности за ущерб, причиненный в случае возникновения аварийной ситуации.

2.1.9. Ежемесячно в срок с 23 по 25 число текущего месяца снимать показания с ИПУ холодного водоснабжения, электроэнергии и передавать их ресурсоснабжающей организации.

2.2. Исполнитель обязуется:

- 2.2.1. Аккумулировать на своем расчетном счете денежные средства Заказчика для оплаты услуг по заключенным Исполнителем договорам в целях оказания услуг по настоящему договору.
- 2.2.2. На условиях агентского договора - от своего имени, но в интересах и за счет Заказчика, заключить со специализированными организациями договоры в целях содержания и ремонта общего имущества, оплачивать оказанные услуги
- договор на дератизацию МОП
 - обслуживание систем вентиляции в МОП,
 - обслуживание систем пожаротушения и дымоудаления в МОП,
 - обслуживания, ежегодного освидетельствования и страхования лифтов
 - сбор и утилизация ртутьсодержащих ламп
- 2.2.3. Заключать от своего имени, но в интересах и за счет Заказчика иные договоры при оказании услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества: на уборку мест общего пользования, на уборку придомовой территории, выставление и печать квитанций, обслуживание общедомовой системы видеонаблюдения, ремонт общего имущества, оплачивать оказанные услуги по заключенным договорам.
- 2.2.4. Заключить от своего имени, но в интересах и за счет Заказчика договор на предоставление услуги вахты (консьержа), оплачивать оказанные услуги по заключенному договору.
- 2.2.5. Предоставлять иные услуги, в соответствии с Приложением №1 к договору, связанные с содержанием, ремонтом общего имущества, административно-техническим обслуживанием как самостоятельно, так и с привлечением подрядных организаций.
- 2.2.6. Выполнять работы по текущему ремонту общего имущества по перечню, согласно плана текущего ремонта, утвержденного решением собственников Административного здания и в объеме фактического финансирования. При необходимости проведения работ при аварийных ситуациях, работы подлежат включению в план текущего ремонта по факту их выполнения.
- 2.2.7. При выполнении работ, оказании услуг соблюдать требования действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, нормативно-правовых актов.
- 2.2.8. Ежемесячно снимать показания с общедомовых приборов учета, вести их учет. По поручению Заказчика передавать показания общедомовых приборов учета в ресурсоснабжающие организации.
- 2.2.9. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Объекта, устранять аварии.
- 2.2.10. Устранять повреждения инженерного и санитарно-технического оборудования Объекта в течение суток в зимний период и не позднее 2 суток в летний период с момента обнаружения повреждений или получения Исполнителем заявки, а в случае аварии немедленно.
- 2.2.11. Производить подготовку Объекта к эксплуатации в зимних условиях.
- 2.2.12. В течение рабочего дня информировать Заказчика об авариях на объекте, препятствующих исполнению обязательств по настоящему договору.
- 2.2.13. Не менее чем за три дня информировать Заказчика о временном прекращении коммунальных услуг вследствие проведения Исполнителем профилактических или ремонтных работ.
- 2.2.14. Направлять своих представителей при проведении контроля работы специализированных и подрядных организаций, осуществлять приемку выполненных работ.
- 2.2.15. На основании заявки Заказчика направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу или помещению Заказчика.
- 2.2.16. Ежемесячно, не позднее 5 числа, следующего за расчетным месяцем, представлять Заказчику для подписания акт выполненных работ/оказанных услуг и счет.
- 2.2.17. Хранить документацию (базы данных), полученную от Заказчика.
- 2.2.18. Рассматривать предложения, заявления и жалобы, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков.
- 2.2.19. По требованию Заказчика производить сверку платы по настоящему договору с учетом правильности начисления неустоек (штрафов, пеней).

2.3. Исполнитель вправе:

- 2.3.1. По своему усмотрению привлекать субподрядчиков на определенные виды работ, связанных с техническим обслуживанием Объекта.
- 2.3.2. Начислять Заказчику пропорционально площади принадлежащего ему помещения, плату за содержание и текущий ремонт общего имущества по тарифам, утвержденным общим собранием собственников помещений.
- 2.3.3. Начислять Заказчику неустойку за просрочку оплаты задолженности по договору в соответствии с п.5.3. договора
- 2.3.4. Взыскивать с Заказчика суммы задолженности и неустойки в судебном порядке.

- 2.3.5. Использовать и обрабатывать персональные данные Заказчика в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ от 27.07.2006г. «О персональных данных» в целях исполнения настоящего договора.
- 2.3.6. Производить осмотр технического состояния сетей и оборудования в Помещении Заказчика, согласовав с Заказчиком дату и время осмотра.
- 2.3.7. По решению общего собрания собственников помещений предоставлять в аренду третьим лицам общее имущество собственников помещений на условиях агентского договора.
- 2.3.8. Аккумулировать на своем расчетном счете денежные средства собственников помещений, собираемых по решению общего собрания собственников помещений в резервный фонд на капитальный ремонт общего имущества. В случае досрочного расторжения настоящего договора при продаже нежилого помещения Заказчиком, денежные средства, внесенные в резервный фонд на капитальный ремонт, Заказчику возврату не подлежат. В случае досрочного расторжения настоящего договора по решению общего собрания собственников помещений, вернуть денежные средства Заказчику.
- 2.3.9. Выполнять работы по капитальному ремонту общего имущества на основании решения общего собрания собственников помещений и утвержденного Локального сметного расчета.

3. Виды работ и услуг.

- 3.1. Услуги оказываются по настоящему договору в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору.
- 3.2. Дополнительные услуги и работы оказываются Исполнителем по индивидуальной заявке Заказчика за дополнительную плату на основании отдельного соглашения Сторон либо сметы.
- 3.3. В случае проведения работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения, затрагивающих общедомовое имущество здания, Заказчик обязан поставить Исполнителя в известность и предоставить копии исполнительной документации на инженерные сети и строительные конструкции.

4. Оплата услуг.

- 4.1. Стоимость услуг по настоящему договору рассчитывается исходя из площади помещения и стоимости обслуживания за 1 кв.м. Стоимость обслуживания (в том числе детализация) содержится в Приложении № 2.
- 4.2. Изменение стоимости услуг производится по решению общего собрания собственников помещений в административном здании.
- 4.3. Оплата услуг, оказанных Исполнителем, производится Заказчиком на основании счета Исполнителя в срок до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным. Акты выполненных работ/ оказанных услуг/ должны быть рассмотрены и подписаны Заказчиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения. Если по истечении вышеуказанного срока от Заказчика не поступит письменных возражений, работы считаются принятыми в полном объеме.
- 4.4. Исполнитель производит расчет стоимости содержания и коммунальных услуг, формирование и печать счетов, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5. Ответственность сторон.

- 5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством и настоящим договором.
- 5.2. В случае не обеспечения доступа в помещения Объекта, Подрядчик не несет какой-либо ответственности за сроки оказываемых услуг (выполняемых работ) по настоящему договору.
- 5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы по настоящему договору Заказчиком, Подрядчик вправе требовать уплаты Заказчиком пени в размере 0,1% от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
- 5.4. Уплата санкций, установленных договором, не освобождает Стороны от выполнения обязательств по договору.
- 5.5. Исполнитель осуществляет деятельность и несет ответственность в границах общедомового имущества и земельного участка Объекта:

Общедомовое имущество - внутридомовые инженерные системы отопления, водоснабжения, водоотведения, электроэнергии, вентиляции, системы дымоудаления и пожаротушения (без системы кондиционирования) - от границы стены административного здания и до входящего отключающего устройства - запорной арматуры (включая арматуру) в Помещении сразу перед индивидуальным прибором учета.

Земельный участок - земельный участок, на котором расположен Объект, контейнерная площадка и подъезд к ней со стороны улицы Екатерининская, земельный участок перед зданием со стороны ул. Екатерининская: место прохода шириной 1 м. от запасных выходов дворовой и фасадной части здания до калитки.

5.6. Стороны несут ответственность за разглашение конфиденциальной информации, связанной с их взаимоотношениями в рамках настоящего Договора, согласно действующему законодательству РФ.

6. Форс-мажор.

6.1. Стороны не несут ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора. Если любое из таких обстоятельств непосредственно повлияло на неисполнение обязательства в срок, указанный в договоре, то этот срок соразмерно отодвигается на время действия соответствующего обстоятельства.

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

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

7. Порядок фиксации случаев нарушения условий настоящего договора сторонами.

7.1. В случае нарушения Сторонами условий настоящего договора, а также причинения ущерба имуществу Заказчика, общедомовому имуществу, в том числе вследствие произошедших на Объекте аварий, стихийных бедствий, а также по требованию одной из Сторон, составляется акт.

7.2. Акт составляется комиссией, в состав которой входят уполномоченные представители Сторон. Представители сторон обязаны прибыть на место составления акта в течении двух часов в рабочее время с момента сообщения о наступлении случаев, указанных в п. 7.1. настоящего договора. В случае если представители Стороны не прибыли для составления акта, либо если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без их присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии. Всего не менее трех человек.

7.3. Акт обязательно должен содержать: дату, время и место его составления; дату, время и характер нарушения, его причин и последствий (факты причинения ущерба имуществу, случаи аварии), описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемка) повреждений имущества; замечания, возникшие при составлении акта у членов комиссии; подписи членов комиссии.

7.4. Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах (возможно составление 2-го экземпляра с помощью копировальной бумаги), имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр вручается Заказчику, второй – Исполнителю, копия акта может быть предоставлена Сторонами по требованию заинтересованных лиц.

8. Заключительные положения.

8.1. Стороны согласились считать юридически значимыми сообщения, посылаемые по электронной почте, при условии, что они подтверждены путем направления оригинала письменного сообщения в течение 20 (Двадцати) календарных дней со дня, следующего за днем его отправки по электронной почте. Электронные сообщения отправляются только с электронных адресов Сторон, указанных в реквизитах сторон.

8.2. Об изменении юридических или почтовых адресов, иных реквизитов, указанных в настоящем договоре, стороны обязуются уведомлять друг друга в течение 5 (пяти) дней с момента соответствующего изменения. В случае не уведомления или несвоевременного уведомления об изменении адресов и реквизитов, всё исполненное по старым адресам или реквизитам считается исполненным надлежащим образом.

8.3. Настоящий договор действует в течение одного календарного года с момента заключения договора. В случае если за 30 дней до окончания срока действия настоящего договора ни от одной из Сторон не поступит письменных заявлений о расторжении договора, то он пролонгируется на следующий полный календарный год, далее в том же порядке.

8.4. Заказчик вправе в порядке п. 3 ст. 450 Гражданского кодекса РФ в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора при уведомлении Исполнителя за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты прекращения договора. Подписание соглашения о расторжении в этом случае не требуется.

8.5. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно по взаимному соглашению сторон, а также по основаниям и в порядке, предусмотренным Гражданским кодексом РФ.

8.6. Прекращение договора не освобождает Заказчика от обязанности оплатить услуги, фактически оказанные Исполнителем по настоящему договору. Заказчик обязан погасить данную задолженность в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента расторжения договора либо согласно графика погашения задолженности.

- 8.7. При невозможности урегулирования спорных вопросов, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 8.8. Любые изменения и/или дополнения условий настоящего договора действительны при условии, если они совершены в письменном виде, подписаны обеими сторонами договора.
- 8.9. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
- 8.10. К настоящему договору прилагаются следующие документы, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора:
- Приложение № 1 (Перечень работ, услуг);
 - Приложение № 2 (Расчет размера платы).

9. Реквизиты и подписи Сторон

Заказчик:

_____/_____/

Исполнитель:

ООО «ЖЭУ «Юбилейный»

614010, г. Пермь, Героев Хасана, 9а

тел. 299-99-26

тел. аварийно-диспетчерской службы 235-75-53

ИНН/КПП 5904188531\590401001

р/с 40702810249770094285

ПАО «Сбербанк России», г. Пермь,

к/с 30101810900000000603, БИК 045773603

Директор

_____/ **Кеценко В.А./**

М.п.