

Товарищество собственников жилья «Наш Дом», именуемое в дальнейшем «Доверитель» в лице управляющего Мухлыгиной Татьяны Валерьевны, уполномоченной заседанием правления товарищества (протокол № 39 от 09.05.2014г.), с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт», именуемое в дальнейшем «Поверенный», в лице Директора Кодряну Ирины Александровны, действующего на основании Устава, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Поверенный обязуется по заданию Доверителя принять на себя все права и обязанности и оказывать услуги по текущему ремонту, техническому обслуживанию и санитарному содержанию многоквартирных домов в соответствии с Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу № 170 от 27 сентября 2003 г. «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» согласно перечню многоквартирных домов (Приложение №1 к договору), придомовых территорий и внутридомовых инженерных систем центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, с последующей их реализацией потребителям.

1.2. Поверенный обязуется по заданию Доверителя обеспечить пропуск до потребителей по внутридомовым сетям коммунальных услуг тепло-водоснабжения и водоотведения и оказать на возмездной основе согласно условий настоящего договора услуги по их реализации потребителям. Поверенный в данном случае выступает в качестве посредника между энергоснабжающей организацией (ЭСО) и потребителем коммунальных услуг и оказывает услуги по их реализации на основе отдельных агентских договоров с ЭСО.

1.3. Поверенный обязуется по заданию Доверителя обеспечить пропуск до потребителей по внутридомовым сетям коммунальных услуг энергоснабжения, тепло-водоснабжения, водоотведения и оказать на возмездной основе согласно условиям настоящего Договора услуги по их реализации потребителям, согласно утвержденных тарифов.

1.4. Доверитель обеспечивает надлежащее исправное состояние внутридомовых инженерных систем с целью доведения до потребителей услуг теплоснабжения, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.

1.5. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2. Стоимость работ и порядок расчетов сторон

2.1. Стоимость работ и услуг, выполняемых Поверенным, по настоящему договору определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирных домах.

3. Права сторон

3.1. Поверенный имеет право:

3.1.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения порученных ему работ.

3.1.2. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений.

3.1.3. Исполнять обязательства по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, указанные в Приложении № 2 к договору.

3.1.4. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с виновных суммы неплательщиков и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.1.5. Готовить к окончанию года с момента начала действия Договора предложения общему собранию собственников помещений в Многоквартирном доме по установлению размера платы за содержание и ремонт принадлежащего им общего имущества на основании предлагаемого собрания перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и сметы расходов к нему на предстоящий год, а также предложения по проведению дополнительных работ по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома.

3.1.6. Проверять соблюдения требований законодательства РФ при проведении ремонтов, перепланировок и переоборудований собственниками Многоквартирного дома и информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.1.7. Заключать договоры с субподрядными организациями, имеющими лицензии, на отдельные виды работ, при отсутствии условий для их выполнения собственными силами.

3.1.8. Вносить предложения по рациональному и эффективному ведению работ по текущему ремонту зданий и сооружений, техническому обслуживанию внутридомовых инженерных систем, санитарному содержанию зданий и придомовых территорий жилищного фонда.

3.1.9. Распоряжаться Общим имуществом многоквартирного дома (сдача в аренду, размещение оборудования, предоставление в пользование, проведение работ и т.д.), с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота Общего имущества на Содержание, Текущий ремонт, а также на иные цели, устанавливаемые Собственниками. Вознаграждение за распоряжение общим имуществом многоквартирного дома составляет 25% от размера арендной платы.

3.1.10. Оказывать прочие услуги Собственникам помещений.

3.2. Доверитель имеет право:

3.2.1. Проводить обследования и проверку санитарного и технического состояния домов и придомовых территорий, контролировать фактическое выполнение объемов работ, порученных Поверенному, давать указания и рекомендации по улучшению ведения работ по текущему ремонту зданий и сооружений, техническому обслуживанию систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, системы электроснабжения, санитарному содержанию зданий и придомовых территорий жилищного фонда.

3.2.2. При выявлении недостатков в работе Поверенного, а также в случае жалоб или заявлений граждан требовать от Поверенного:

- безвозмездного устранения недостатков, возникших по вине Поверенного;
- возмещение расходов по устранению недостатков, возникших по вине субподрядчика.

3.2.3. В случае неисполнения, ненадлежащего исполнения Поверенным обязательств по договору, Доверитель имеет право выступить с инициативой об изменении или расторжении данного договора в порядке и по основаниям, предусмотренным нормами действующего законодательства РФ.

3.2.4. Проводить плановые и внеплановые проверки санитарного и технического состояния жилищного фонда, по заданию собственника жилого фонда и по собственной инициативе, о чем составлять соответствующую документацию.

3.2.5. На основании распоряжений Комитета по управлению муниципальным имуществом, вносить изменения в перечень обслуживаемого Поверенным жилищного фонда (Приложение № 1 к договору) путем заключения с «Поверенным» дополнительного соглашения к настоящему договору.

4. Обязанности сторон

4.1. Поверенный обязан:

4.1.1. Принять полномочия по управлению Многоквартирными домами в соответствии с Приложением №1.

4.1.2. Выбрать советы многоквартирных домов на каждом многоквартирном доме, с наделением его функций согласования планов работ по текущему ремонту.

4.1.3. Согласовать планы работ на период действия настоящего Договора по текущему ремонту с уполномоченными на многоквартирных домах.

4.1.4. Заключить Договоры с поставщиками услуг.

4.1.5. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание жилых зданий, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственников помещений либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственникам помещений, немедленно при наличии в Журнале регистрации аварийных заявок полного адреса и фамилии обратившегося.

4.1.6. Проводить общие осмотры два раза в год: весной и осенью. При весеннем осмотре проверять готовность здания или объекта к эксплуатации в весенне-летний период, устанавливать объемы работ по подготовке к эксплуатации в осенне-зимний период и уточнять объемы ремонтных работ по зданиям и объектам, включенным в план текущего ремонта следующего года. Все ремонтные работы планировать в пределах финансовых планов и средств отпущенных на эти цели.

4.1.7. Вести учет выполнения основных работ по обслуживанию (текущему ремонту) жилых домов, финансовый и бухгалтерский учет, вести учет технической документации необходимой на каждом многоквартирном доме:

Планы текущих работ по дому, расписанные на год:

1. Акты промывки и опрессовки, согласованные с ресурсоснабжающими организациями;
2. Акты выполненных работ по форме КС-2 и КС-3.
3. Акты весенних и осенних осмотров;
4. Акты подготовки к зиме;

4.1.8. С момента вступления настоящего договора в силу, уведомить собственников обслуживаемых домов о своем наименовании, адресе и телефонах, а также о телефонах аварийных служб и о порядке подачи аварийной заявки в диспетчерскую службу.

4.1.9. Отслеживать поступление платежей и вести лицевой счет жилых домов по доходам и расходам на содержание и ремонт общего имущества, в соответствии с Приложением № 6.

4.1.10. Выявлять незаконное переустройство и перепланировку жилых и не жилых помещений, переустановку, либо установку дополнительного санитарно - технического и иного оборудования. При обнаружении указанных случаев ставить в известность Доверителя, затем предоставлять документы в органы государственной жилищной инспекции, органы госархстрой надзора.

4.1.11. Принимать меры по предотвращению доступа посторонних лиц в подвальные и чердачные помещения, в пункты управления инженерными системами жилого дома.

4.1.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы собственников помещений, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 1 месяца со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу; не позднее 10 дней информировать Доверителя, если заявка поступила от последнего.

4.1.13. Информировать Собственников помещений и других получателей услуг о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей.

4.1.14. Участвовать в работе комиссий по выявлению причин аварийных ситуаций, принимать своевременные и действенные меры по их устранению.

4.1.15. Соблюдать нормативные сроки устранения аварий на внутридомовых инженерных сетях.

4.1.16. Регистрировать и рассматривать заявления граждан на не поставку (снижение качества) жилищно-коммунальных услуг.

4.1.17. Обеспечивать своевременную подготовку жилищного фонда, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

4.1.18. Предоставлять по требованию Доверителя копии договоров, заключаемых с субподрядными организациями, привлекаемыми для выполнения работ по настоящему договору, а также нести ответственность за своевременное и качественное выполнение субподрядчиками работы.

4.1.19. Обеспечить пропуск по внутридомовым инженерным сетям до потребителя транзитных услуг теплоснабжения, водоотведения, электроснабжения в объеме в соответствии с установленными Администрацией Таштагольского района нормативами и тарифами.

4.1.20. Представить Доверителю отчет о выполнении настоящего Договора в течение 1 месяца, после истечения срока действия настоящего Договора.

4.1.21. Вести делопроизводство, бухгалтерский и статистический учет и бухгалтерскую отчетность по управлению Многоквартирными домами.

4.1.22. Представлять интересы Собственников помещений и лиц, пользующихся принадлежащими им помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.23. Вести техническую документацию на строения, инженерные сооружения, объекты благоустройства, обеспечивающую учет общего имущества Многоквартирного дома.

4.1.24. При исполнении своих обязательств по настоящему договору Поверенный несет ответственность, как перед Доверителем, так и перед лицами, которым был нанесен материальный ущерб вследствие ненадлежащего исполнения Поверенным обязательств по настоящему договору.

4.1.25. Нести материальную ответственность перед собственниками многоквартирных домов, а также перед собственниками и арендаторами нежилых помещений за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору.

4.1.26. Создать сайт Поверенного с размещением на нем информации по каждому многоквартирному дому (в том числе лицевые счета).

4.1.27. Представлять интересы собственников помещений в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед Ресурсоснабжающими, Обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора.

4.1.28. Готовить экономические расчеты по планируемым работам и/или услугам, касающимся Содержания, Текущего ремонта Общего имущества.

4.2. Доверитель обязан:

4.2.1. Контролировать качество работ и услуг, выполняемых Поверенным по обслуживанию жилищного фонда.

4.2.2. Не вмешиваться в текущую хозяйственную деятельность Поверенного, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ и условиями настоящего договора, связанную с предметом договора.

4.2.3. Выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ в рамках настоящего договора.

4.2.4. Информировать Поверенного об изменении нормативно-технических требований к содержанию и обслуживанию жилищного фонда и прилегающих территорий.

4.2.5. При получении жалоб и заявлений от населения, связанных с техническим обслуживанием внутридомовых систем и проведенного текущего ремонта этих систем, в течение двух суток ознакомить с ними Поверенного, предложив ему устранить указанные недостатки, в течение 10 суток получить его письменные объяснения по жалобам и заявлениям.

5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение, ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможность их выполнения:

- если невыполнение обязательств явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, а также грубой неосторожности лиц, проживающих или использующих жилищный фонд. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении выше указанных обстоятельств.

5.3. Поверенный несет ответственность за техническое состояние обслуживаемого жилищного фонда в пределах возложенных на него обязательств согласно условиям настоящего договора.

6. Срок действия договора

6.1. Срок действия настоящего договора с «01» июня 2014 г. по «31» декабря 2014 г.

6.2. Договор читается ежегодно продленным, если в течении 60 дней до окончания договора не одна из сторон не уведомит об расторжении договора в письменной форме.

6.2. Действия настоящего договора автоматически прекращается при ликвидации одной из его сторон и отсутствия правопреемника.

7. Изменение и расторжение договора

7.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить настоящий договор.

7.2. Все изменения и дополнения по настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, являющимся неотъемлемой частью договора.

8. Разрешение споров

8.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.2. Все претензии по выполнению условий договора должны оформляться в порядке и сроки, установленные гражданским законодательством.

8.3. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Приложения:

1. Адресный перечень многоквартирных домов.
2. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.
3. Границы эксплуатационной ответственности.
4. Стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирных домов.
5. Форма лицевого счета.

9. Юридические адреса и подписи сторон

Доверитель:

ТСЖ «Наш Дом»

Адрес: 652971, Кемеровская область, п. Шерегеш, ул. Советская, 8
ИНН 4252001000
КПП 422802001
ОГРН 111425200010
Сибирский Банк сбербанка РФ
г. Новосибирска
Р/с 40703810526100000136
К/с 30101810500000000641

Поверенный:

ООО «Комфорт»

Юридический адрес: 652971, Кемеровская обл., Таштагольский район, пгт. Шерегеш, ул. Дзержинского, д. 21-16.
Факт.адрес: 652971, Кемеровская обл., Таштагольский район, пгт. Шерегеш, ул. Дзержинского, д. 33.
ОГРН 113425002001652
ИНН/КПП 4252005893/42501001
р/счет 40702810226000001882
в УДО №8615/0220 ОАО «Сбербанк России»
БИК 043207612
кор/счет 3010181060000000612

