

ДОГОВОР управления с ЖК «Сибиряк»

г. Осинники

«01» апреля 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью **Управляющая Компания «Жилищно-коммунальный участок по г.Осинники»**, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Юхлина Евгения Владиславовича, действующего на основании Устава с одной стороны, и

Жилищный кооператив «Сибиряк», в лице председателя Агуловой Галины Васильевны действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик» с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Заказчик передает, а Управляющая организация принимает жилищный фонд для предоставления услуг по:

управлению, направленных на обеспечение сохранности имущества, благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями;

надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме: вывоз бытового мусора;

содержание и ремонт мест общего пользования, включающих содержание и ремонт инженерных коммуникаций и придомовой территории;

обеспечению предоставления коммунальных услуг, установленного уровня качества согласно «Правил предоставления коммунальных услуг» №307 от 23.05.2006г., лицам, пользующимся жилыми и нежилыми помещениями, установленными настоящим договором: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение.

1.2. Данная передача сопровождается предоставлением Заказчиком Управляющей организации информации, включающей: состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление по настоящему договору

2. Права и обязанности ЗАКАЗЧИКА.

2.1. Заказчик в лице каждого собственника обязан:

2.1.1. Использовать жилые помещения, находящиеся в их собственности, в соответствии с их назначением, то есть для проживания граждан, а также с учетом ограничений использования, установленных ЖК РФ (ст. 17 ЖК РФ).

2.1.2. Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, общим имуществом и коммунальными услугами. (Правила пользования жилыми помещениями, Правила предоставления коммунальных услуг, в части, не противоречащей ст.ст.17,36-39, 154 ЖК РФ).

2.1.3. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования- пожарной безопасности.

2.1.4. Содержать и поддерживать жилое помещение (квартиру) и санитарно-техническое оборудование внутри него в надлежащем техническом и санитарном состоянии, а также производить за свой счет, текущий ремонт внутри жилого помещения (квартиры). Основание Постановление №491 от 13.08.2006 года.

2.1.5. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

2.1.6. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении (квартире), немедленно принимать

коммунальных и жилищных услуг, соответствующих по качеству требованиям возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

2.1.7. Соблюдать права и законные интересы соседей и иных лиц - пользователей помещений.

2.1.8. При проведении работ по установке индивидуальных приборов учета воды предварительно согласовать такую установку с Управляющей организацией

2.1.9. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения представителей Управляющей организации для устранения аварий, осмотра инженерного оборудования, приборов учета и контроля;

2.1.10. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения Управляющего предприятия:

не устанавливать дополнительные секции приборов отопления регулируемую и запорную арматуру, не подключать и не использовать электробытовые приборы мощностью, превышающие технологические возможности внутридомовой инженерной системы.

не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам; не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;

не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды); не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения; не складировать в местах общего пользования строительный мусор и иные предметы.

2.2. ЗАКАЗЧИК имеет право:

2.2.1. Расторгнуть настоящий договор в случае нарушения Управляющей организацией своих договорных обязательств.

2.2.2. Контролировать соответствие деятельности Управляющей организации и результатов данной деятельности условиям настоящего договора. Требовать предоставления ежегодных финансовых отчетов и отчетов о проделанных работах за прошедший отчетный период.

2.3. ЗАКАЗЧИК в лице каждого собственника имеет право:

2.3.1. На получение нормативов и стандартов, санитарным правилам и нормам ;

2.3.2. На своевременную информацию о предстоящих изменениях в порядке предоставления коммунальных услуг и их качества, а также о профилактических осмотрах жилых помещений и их санитарно-технического оборудования, включая сезонные испытания при подготовке к отопительному периоду, путем размещения объявлений в доступных местах или специальных досках.

2.3.3. При наличии технических возможностей установить за свой счет индивидуальные, для пользователей помещений, приборы учета воды и тепловой энергии, предварительно согласовав такую установку в порядке, установленном Управляющей организацией.

3. Права и обязанности Управляющей организации.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору в срок не позднее 30 дней с момента подписания договора (ст. п.4 ст.162 ЖК РФ) .

3.1.2. Управлять жилищным фондом в соответствии с нормативными документами, действующими в данной сфере не противоречащие ЖК РФ, и планом работ, согласованным с Заказчиком.

3.1.3. Вести техническую и бухгалтерскую документацию (базы данных) на строения, инженерные сооружения (коммуникации и объекты благоустройства), обеспечивающую учет и сохранность переданного в управление имущества.

3.1.4 Обеспечить предоставление пользователям помещений коммунальных услуг холодного водоснабжения, водоотведения, и электроснабжения путем заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.

3.1.5 Представлять ежегодный отчет (до 1 декабря следующего года) о выполнении условий настоящего договора. Данный отчет подлежит обязательному рассмотрению Заказчиком.

3.1.6 Управляющая организация по окончании каждого отчетного периода (квартал) в срок до 20-го числа месяца, следующего за отчетным периодом, предоставляет Заказчику финансовый отчет и отчет о проделанных работах за прошедший отчетный период.

3.1.7. Систематически проводить технические осмотры жилого и нежилого фонда и "корректировать" базы данных, отражающих состояние этого фонда в соответствии с результатами осмотров.

3.1.8. Осуществлять планирование, организацию и контроль за выполнением работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию, текущему и капитальному ремонтам жилищного фонда.

3.1.9. Организовывать и непосредственно участвовать в конкурсном отборе организаций различных форм собственности для выполнения работ по текущему содержанию и обслуживанию жилищного фонда, выполнения капитального ремонта, а также специальных видов работ.

3.1.10. Обеспечивать Заказчика услугами установленного уровня качества в объеме, соответствующем установленным нормативам потребления.

3.1.11. Заключать договоры с Комитетом социальной защиты на предоставление льгот и субсидий за оказанные услуги по содержанию имущества домовладения.

3.1.12. Своевременно производить оплату выполненных работ, по заключенным договорам в соответствии с их фактически представленным качеством, соблюдать иные договорные обязательства по всем видам заключенных договоров.

3.1.13. Вести лицевые счета нанимателей и карточки учета собственников, арендаторов жилых и нежилых помещений.

3.1.14. Производить начисление платежей нанимателям, собственникам и арендаторам за коммунальные и жилищные услуги.

3.1.15. Производить сбор платежей на расчетный счет Управляющей Организации от арендаторов: собственников за оказанные коммунальные и жилищные услуги.

3.1.16. Принимать соответствующие меры по взысканию задолженности, образующейся при несвоевременном внесении платежей за предоставленные жилищно-коммунальные услуги (п.3,4 ст.137 ЖК РФ).

3.1.17. Не позднее, чем за 24 часа предупреждать ЗАКАЗЧИКА о временном (плановом) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных и жилищных услуг. В случае аварийной ситуации без предупреждения прекращать предоставление коммунальных и жилищных услуг.

3.1.18. В 10-дневный срок рассматривать поступившие от ЗАКАЗЧИКА жалобы и предложения по предмету договора, принимать необходимые меры по их разрешению.

3.1.19. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление жилищного фонда: тел. 4-24-33 в рабочее время и в нерабочее время. К работам аварийного характера в жилых зданиях относятся:

повреждение трубопроводов систем инженерного оборудования зданий в нежилых и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;

выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий нежилых и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;

засоры канализации в жилых и нежилых помещениях, приводящие к затоплению помещений; поступление воды в жилые и нежилые помещения;

выход из строя оборудования вводно-распределительных устройств, повреждение электрокабеля, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире;

Работы по аварийно-техническому обслуживанию включают:
выезд специалистов на место аварии не позднее чем через 1 час после получения сообщения по телефону диспетчера;
принятие мер по локализации аварии;
проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

3.1.20. Систематически, при каждом изменении органами местного самоуправления тарифов на предоставляемые жилищно-коммунальные услуги, в течение 15 дней, с момента принятия соответствующего решения информировать собственников о перечне и цене услуг. Информирование осуществляется путем вывешивания объявления в доступном для граждан месте либо на специализированных досках.

3.1.21. Осуществлять разъяснительно-воспитательную работу с собственниками, с целью предотвращения ущерба, наносимого ими жилищному фонду.

3.1.22. Вносить предложения по более эффективному использованию нежилых помещений и земельных участков с целью привлечения дополнительных финансовых ресурсов для улучшения состояния принятого в управление жилищного фонда.

3.1.23. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы вновь выбранной Управляющей организации или одному из Собственников, указанному в решении общего собрания о выборе способа управления многоквартирным домом при выборе Собственниками непосредственного управления.

3.1.24. Заключать от имени «ТСЖ», договоры с ресурсоснабжающими организациями, в том числе на получение денежных дотаций, льгот и субсидий на свой расчетный счет.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Распоряжаться (сдавать в аренду, передавать во временное пользование и т.д.) местами общего пользования жилого дома только по письменному разрешению Заказчика, в лице Правления.

3.2.2. Отключать или ограничивать собственников от коммунальных услуг, для проведения ремонта инженерных коммуникаций, на период, необходимый для его проведения, предварительно уведомив собственников не менее чем за 24 часа до предстоящего отключения (ограничения), в случае аварийной ситуации - без предупреждения.

3.2.3. Требовать надлежащего исполнения Заказчиком своих обязанностей по настоящему договору.

3.2.4. Требовать от пользователей помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим договором.

3.2.5. Требовать в установленном порядке возмещения убытков понесенных по вине собственников помещений.

3.2.6. Требовать допуска в жилое или нежилое помещение, в заранее согласованное с собственниками помещений время, работников Управляющей организации, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов

учета, проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий — в любое время.

3.2.7. Привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

3.2.8. От своего имени взыскивать с населения проживающего в жилом фонде Заказчика образовавшуюся задолженность за жилищные и коммунальные услуги.

4. Ответственность сторон.

4.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный жилищному фонду в результате ее действия или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба, что фиксируется актом комиссии из представителей Заказчика и Управляющей организации.

4.2. "Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшего не по его вине.

4.3. Разграничение ответственности за состояние и эксплуатацию инженерных коммуникаций (сетей, сооружений, устройств), производится по границам обслуживания:

-холодное, горячее водоснабжение до контрольных вентилей (стандарт) общеквартирных стояков (стандарт) включительно;
-водоотведение - стояки общеквартирные (стандарт);
-отопление - стояки общеквартирные (стандарт) с отопительными приборами (стандарт), включая полотенцесушители (стандарт) и стояки с отопительными приборами мест общего пользования; -сети электроснабжения до квартирных счетчиков, расположенных в этажных электрощитах. Собственник, не обеспечивший без уважительной причины допуск Управляющей организации к профилактическим осмотрам, а также для устранения аварийных ситуаций, несет ответственность за ущерб, как перед Управляющей организацией, так и перед другими лицами в соответствии с действующим законодательством.

Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору при возникновении действий непреодолимой силы: стихийные бедствия; массовые беспорядки; запрещающие действия властей и иные форс-мажорные обстоятельства.

5. Порядок расчетов

5.1 Цена договора

5.1.1 Цена договора, устанавливается в размере стоимости услуг, работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, перечень и объем которых определяется настоящим договором и действует на период выполнения Управляющей организацией установленного договором объема и перечня работ, услуг в течение 1 года.

5.1.2. При принятии собственниками помещений решения о проведении отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, стоимость соответствующих работ, утвержденная на собрании собственников помещений по предложению Управляющей организации, включается в цену договора на период выполнения таких работ.

5.1.3 Цена договора не включает в себя стоимость коммунальных услуг предусмотренных настоящим договором. В части отношений по оплате Собственниками помещений в многоквартирном доме ресурсоснабжающим организациям коммунальных услуг, указанных в п.3.1.4. настоящего договора. Управляющая организация, участвует в расчетах, порядок ведения которых предусмотрен п.п. 5.3.,

5.1.4. настоящего договора и договорами, заключаемыми Управляющей организацией с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

5.2 Плата за содержание и ремонт помещений, и ее размер Плата за содержание и ремонт помещений определяется исходя из цены договора для каждого Собственника пропорционально его доле на общее имущество собственников помещений многоквартирного дома согласно тарифа, утвержденного Осинниковским Городским Советом Народных:, Депутатов.

5.3.Плата за коммунальные услуги и ее размер

5.3.1.Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроэнергию.

5.3.2.Размер платы за коммунальные услуги определяется: на основании показаний индивидуальных приборов учета. При отсутствии индивидуальных приборов учета у собственников жилых помещений - по нормативам потребления коммунальных услуг, утвержденным Осинниковским Городским Советом Народных Депутатов.

5.3.3.Размер платы за коммунальные услуги (ежемесячный платеж), предусмотренный настоящим договором, рассчитывается по тарифам, установленным в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, Утвержденным Осинниковским Городским Советом Народных Депутатов.

5.3.4.При изменении тарифов на оплату коммунальных услуг в период действия договора, путем заключения дополнительного соглашения сторон о внесении соответствующих изменений.

5.4. Порядок внесения платы

5.4.1. Плата за содержание и ремонт помещений и плата за коммунальные услуги, оказываемые в соответствии с настоящим договором, по каждому заселенному жилому помещению, вносятся из расчета размера такой платы Собственниками жилых помещений.

5.4.2. Плата за содержание и ремонт помещений по каждому жилому незаселенному помещению, вносятся из расчета размера такой платы за период их не заселения гражданами-Собственниками жилых помещений. Плата за содержание и ремонт помещений (общего имущества) в многоквартирном доме и плата за коммунальные услуги по нежилым помещениям вносятся из расчета размера, такой платы Собственниками нежилых помещений. Граждане, имеющие право на льготы, вносят плату за содержание и ремонт помещения, и плату за коммунальные услуги, исходя из размера платы, рассчитанной с учетом льгот. При этом граждане должны представить Управляющей организации документы, удостоверенные органами социальной защиты, подтверждающие право на льготу. Граждане, имеющие право на субсидии, вносят плату за содержание и ремонт помещения, и плату за коммунальные услуги исходя из размера платы, рассчитанной с учетом ее снижения на сумму предоставленной гражданам субсидии. Срок внесения ежемесячных платежей по настоящему договору устанавливается до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. При этом Собственники помещений имеют право вносить плату за содержание и ремонт помещений многоквартирного дома и за коммунальные услуги частями за прошедший месяц до окончания установленного срока внесения соответствующих платежей или осуществлять предварительную оплату услуг по содержанию и ремонту жилых помещений (общего имущества) многоквартирного дома и коммунальных услуг в счет будущих периодов.

5.5. Порядок изменения платы

Не использование помещений не является основанием не внесения платы за жилое помещение, содержание и ремонт общего имущества, и коммунальные услуги. При временном отсутствии Собственников жилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

В случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту

общего имущества, а также предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги определяется в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Основанием возмещения таких расходов является соответствующий отчет Управляющей организации, представляемый собственникам помещений многоквартирного дома в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

6. Заключительные положения.

6.1. Договор заключен сроком на 5 лет с «01» апреля 2012 г. по «31» декабря 2017г. Договор считается пролонгированным на следующий период на тех же условиях, если ни одна из сторон не заявит в письменной форме о его расторжении за один месяц до окончания срока действия договора.

6.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны решают путем обращения в Арбитражный суд Кемеровской области.

7. Юридический адрес

«Управляющая компания»

Исполнитель: ООО УК «ЖКУ по г. Осинники»

652800, г. Осинники, ул. 50 лет Октября, 14 (тел. 4- 91-17)

ИНН 4222013061, КПП 422201001, р/с 40702810174090000540 филиал ОАО «Уралсиб», г.

Кемерово, БИК 043207783, к/с 301018101000000000783

Директор ООО УК «ЖКУ по г.Осинники»



/Е. В. Юхлин/

М.п.

«Заказчик»

Адрес: г.Осинники, ул. , 10/а, 652815

ОГРН 1074222000533

ИНН/КПП 4222011152/422201001

Председатель ЖК «Сибиряк »



Агулова Г.В./