

Договор № 4

об оказании услуг по ремонту и техническому обслуживанию, содержанию жилищного фонда в том числе систем электроснабжения, содержания придомовых территорий

г. Иркутск

«01» февраля 2013г.

ООО УК «Приоритет» именуемое в дальнейшем Заказчик, в лице генерального директора Ткаченко Светланы Юрьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и ООО «Основа», в лице генерального директора Холодов Алексей Валерьевич, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем Подрядчик, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет и цели договора

1.1. Предметом договора является передача Заказчиком, в управлении которого находится жилищный фонд, функции по ремонту и содержанию жилищного фонда и прилегающих территорий, а так же функций по ремонту и обслуживанию систем электроснабжения жилых домов согласно Приложения №1.

1.2. Цель договора – повышение уровня сохранности, ремонта и содержания жилых и нежилых строений, их инженерного оборудования, поддержания надлежащего санитарного состояния придомовой территории, а так же повышение уровня сохранности, ремонта и содержания систем электроснабжения жилых и нежилых строений.

2. Заказчик обязуется оплачивать указанные в п. 1.1. услуги в порядке, установленном разделом 4 настоящего договора.

3. Заявки, обращения от населения принимаются через диспетчера Заказчика по адресу Поленова 11 и регистрируются в журналах. Заявки поступившие с 8 до 17ч должны быть выполнены в сроки предусмотренные ПУНТЭ ЖФ.

4. С 17 до 8.00 ч ежедневно, праздничные и выходные дни круглосуточно аварийное обслуживание жилых домов обеспечивает ООО «Аварийная Служба» по договору с Заказчиком по тел. 29-18-16, 29-15-07

5. В процессе выполнения обязательств по настоящему договору Подрядчик получает доступ к персональным данным собственников и нанимателей, которые содержатся в наряд-заказах и в копиях лицевых счетов.

2. Обязанности сторон

2.1. Подрядчик обязан:

2.1.1. Оказывать жилищные услуги населению в строгом соответствии с нормативами и стандартами качества, с соблюдением общих требований. Организовать работы по заявкам населения и устранять различные неполадки в установленные сроки.

2.1.2. Обеспечивать надлежащее содержание и ремонт сантехнического оборудования, конструктивных элементов зданий и прилегающих территорий.

2.1.3. Обеспечивать сохранность и надлежащую эксплуатацию мест общего пользования (подъездов, лестничных клеток, чердачных и подвальных помещений и др.), своевременное выявление дефектов и их устранение.

2.1.4. Обеспечивать сохранность и надлежащую эксплуатацию систем электроснабжения мест общего пользования (подъездов, лестничных клеток, чердачных и подвальных помещений и др.), своевременное выявление дефектов и их устранение.

2.1.5. Обеспечивать техническую эксплуатацию и содержание в удовлетворительном состоянии закрепленных договором на обслуживание жилых домов и придомовых территорий за счет:

-проведения профилактических обходов и обследований объектов жилого и нежилого фондов, инженерного оборудования, придомовых территорий и устранения выявленных неисправностей;

-регулярного проведения текущего ремонта мест общего пользования;

-содержания в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда жилых домов.

2.1.6 Производить техническое обслуживание систем электроснабжения, которое включает в себя работы по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности и исправности оборудования, наладке и регулировке.

2.1.7. Организовать работу с собственниками и нанимателями жилищного фонда, направленную на сохранность всех конструктивных элементов жилищного фонда и мест общего пользования.

2.1.8 Производить подготовку жилых домов к сезонной эксплуатации с выдачей паспортов готовности и сдачей элеваторных узлов МП ТП ИТЭ, согласно графика согласованного с Заказчиком.

2.1.10. Производить выполнение по согласованию с Заказчиком мероприятий, по энергоресурсосбережению в том числе со стороны жильцов путем установки специальных устройств, снижающих расход воды и тепла, регулировки параметров инженерных систем и заделки швов, щелей и стыков с целью предотвращения утечек тепла.

2.1.11. Производить техническое обслуживание систем электроснабжения, которое включает в себя работы по контролю технического состояния, поддержанию работоспособности и исправности оборудования, наладке и регулировке.

2.1.12 Проводить ремонт наружной и внутренней электропроводки (кроме квартирной).

2.1.13. Осуществлять прокладку электрических линий и установку патронов для иллюминации

2.1.14. Обеспечить освещение и подводку электричества к розеткам в подвальных помещениях и в подъездах жилых домов, а так же освещения над подъездами.

2.1.15. Осуществлять контроль за техническим состоянием электропроводки и электрооборудования путем проведения осмотров с использованием современных средств технической диагностики. К работам выполняемым при проведении осмотров внутридомовых систем, относится устранение незначительных неисправностей электрических устройств (протирка, смена перегоревших электролампочек в помещениях

общего пользования, смена или ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др. (кроме квартирной))

2.1.16. Проводить два раза в год: весной и осенью осмотры зданий и осуществлять профилактическое обслуживание санитарно-технического и иного оборудования, а так же линий электросетей и силовых установок, пусковых и измерительных приборов, заземлений и занулений групповых распределительных и предохранительных щитов, переходных коробок и установочной арматуры.

2.1.17. Проводить внеочередные осмотры после явлений стихийного характера, после аварийных ситуаций. Проводить частичные осмотры электропроводки и светильников во вспомогательных помещениях и местах общего пользования 1 раз в месяц.

2.1.18. Проводить плановые и частичные осмотры элементов зданий и помещений согласно рекомендуемой периодичности.

2.1.19. Информировать жильцов о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием инженерно-технического оборудования не по назначению, либо с ущемлением прав и обязанностей жильцов других помещений.

2.1.20. Уведомлять своевременно диспетчеров Заказчика, и нанимателей жилищного фонда о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей и возможных отключений путем вывешивания объявлений в отведенных для этого местах.

2.1.21. В случае возникновения аварийных ситуаций незамедлительно принимает меры для их устранения. При невозможности устранения аварийных ситуаций своими силами – уведомлять Заказчика. Доводить до населения о режиме работы «Аварийной Службы».

2.1.22. Ежедневно докладывать через диспетчера Заказчика о проделанной работе по выполнению заявок жителей и выполненных работах по ремонту внутридомового оборудования.

2.1.23. Готовить отчеты: «о проделанной работе», «о приобретении и расходовании материалов», «оказанию платных услуг населению» предоставлять их Заказчику не позднее 6-го числа каждого месяца с предоставлением документов в соответствии с отчетом диспетчера Заказчика.

2.1.24. Сотрудничать с представителями правоохранительных органов, в пределах, формах и порядке, установленных действующим законодательством по пресечению действий граждан, направленных на причинение ущерба жилищному фонду.

2.1.25. Руководствоваться в своей деятельности Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда, утвержденными Приказом Госстроя России от 26.12.97 № 17-39, правилами эксплуатации тепло

потребляющих установок и тепловых сетей потребителей, Правилами техники безопасности при эксплуатации тепло потребляющих установок и тепловых сетей потребителей, федеральными законами и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативно-правовыми актами Иркутской области и органов местного самоуправления, распоряжениями Заказчика в рамках настоящего договора.

2.1.26. Самостоятельно определять свои действия при организации и проведении работ по техническому обслуживанию, текущему ремонту, согласно утвержденному Заказчиком плану и дополнительных заказов по эксплуатации жилых домов и прилегающих территорий.

2.1.27. Проверять соблюдение жильцами правил эксплуатации инженерно-технического оборудования.

2.1.28. Информировать жильцов о правилах эксплуатации оборудования и о возможных последствиях их несоблюдения, путем вывешивания информационных листов в отведенных для этого местах.

2.1.29. При выполнении работ по ремонту и техническому обслуживанию использовать либо материалы Заказчика либо самостоятельно приобретать материалы и оборудование для поддержания надлежащего технического состояния жилого фонда.

2.1.30. Привлекать дополнительную рабочую силу по своему усмотрению для технического обслуживания и ремонта жилых домов и уборки придомовых территорий.

2.1.31. Предоставлять платные услуги населению, устанавливать сантехническое и энергосберегающее оборудование по желанию собственника или нанимателя за счет средств заявителя. При выполнении платных услуг руководствоваться прейскурантом, утвержденным Заказчиком, используя при работах материалы собственника или нанимателя.

2.1.32. Организовать работу с собственниками и нанимателями жилищного фонда, направленную на повышение собираемости квартирной платы по общим спискам и за дополнительное вознаграждение по дополнительному списку переданному Заказчиком.

2.1.33. Сообщать диспетчеру Заказчика о не выполненных заявках или отключениях до 17 часов текущего дня.

2.1.34. Организовывать дежурство по уборке прилегающей территории к контейнерным площадкам с учетом графика вывозки (до фундамента контейнерной площадки).

2.1.35. Вести работы по организации домовых комитетов, проводить собрания с жителями по выборам старших по подъезду (дому) в том числе в вечернее время.

2.1.36. Вести работу с населением по привлечению дополнительных средств жителей на ремонт и благоустройство мест общего пользования. Участвовать в городских конкурсах на лучший двор, детскую площадку, зимний городок, лучший подъезд, в организации дворовых праздников и т.д.

2.1.37. Обеспечить уборку лестничных клеток и поддержание их в надлежащем состоянии (влажная уборка с утвержденной Заказчиком периодичностью, с предоставлением расписок о выполненных работах).

2.1.38. Своевременно производить ремонт подъездов согласно заказа оформленного на текущий год или дополнительного заказа, оформленного 1 числа месяца на текущий месяц.

2.1.39. Ежеквартально оплачивать коммунальные услуги за подсобные помещения переданные ему во временное пользование.

2.1.40. Пройти аттестацию: а) в ФГУ Иркутскагосэнергонадзора по проверке знаний правил технической эксплуатации, пожарной безопасности, технической безопасности теплопотребляющих установок, а также

правил устройства электроустановок их эксплуатации и ТБ при эксплуатации электроустановок потребителя;
б) по проверки знаний правил ТБ при производстве работ.

2.1.41 Вести прием населения ежедневно с 8 00 до 9 00 часов в соответствии с режимом работы Заказчика.

2.1.42 Принимать участие совместно с Заказчиком в составлении актов «о некачественном предоставлении коммунальных услуг» поставщиками.

2.1.43 Составлять дефектные ведомости (сметы) с участием представителей Заказчика на выполнение дополнительных работ и работ по ремонту жилья.

2.1.44 Принимать меры по предупреждению, не санкционированных перепланировок квартир и мест общего пользования. Своевременно уведомлять Заказчика о производимых перепланировках, составлять акты, выполнять иные действия не запрещенные законом.

2.1.45 Обеспечивать сохранность общего имущества жилого дома, путем закрытия подвалов и чердаков на замки с целью предотвращения доступа посторонних лиц. Своевременно предоставлять ключи и информацию о их наличии диспетчеру Заказчика.

2.1.46 Содержать в надлежащем состоянии, переданные в пользование производственные помещения.

2.1.47 Очищать доски объявлений и места не санкционированной расклейки объявлений и рекламы 28 числа до 12 00 часов по местному времени.

2.1.48 Соблюдать правила пожарной безопасности, техники безопасности при производстве работ, связанных с обслуживанием и ремонтом жилого фонда и уборке прилегающих территорий.

2.1.49 Выполнять распоряжения Заказчика по обслуживанию дополнительных домов при производственной необходимости.

2.1.50 Выполнять обязанности мастера участка.

2.1.51 Осуществлять косьбу газонов в период

с 12.06 – 18.06

с 12.07 – 18.07

с 12.08 – 18.08

Три раза за летний период, с одновременной уборкой скошенной травы.

2.1.52 Обеспечивать доступ ответственных лиц в технические помещения для снятия показаний приборов учета или снимать показания с занесением в журнал для передачи.

2.1.53 Производить опломбировку и проверку поквартирных приборов учета водоснабжения в течении пяти дней со дня подачи заявления.

2.1.54 Производить обслуживание вентиляционных каналов за дополнительную оплату.

2.1.55 Не допускать затопление мест общего пользования и технических подвалов многоквартирных жилых домов. В кратчайшие сроки принимать все меры для ликвидации последствий затопления.

2.1.56 В случае необходимости организовывать дежурства по уборке придомовой территории и для устранения аварийных ситуаций в выходные и праздничные дни.

2.1.57 Производить обслуживание дворовых наружных сетей холодного горячего водоснабжения и канализации согласно границ ответственности с поставщиками услуг.

2.1.58 Принимать необходимые правовые, организационные и технические меры или обеспечивать их принятие для защиты персональных данных от неправомерного или случайного доступа к ним, уничтожения, изменения, блокирования, копирования, предоставления, распространения персональных данных, а также от иных неправомерных действий в отношении персональных данных

- Назначить ответственного за организацию обработки персональных данных;
- Издать документы, определяющие политику Подрядчика в отношении обработки персональных данных, локальные акты по вопросам обработки персональных данных, а также локальные акты, устанавливающих процедуры, направленные на предотвращение и выявление нарушений законодательства Российской Федерации, устранение последствий таких нарушений.
- Ознакомить работников имеющих доступ к персональным данным с законодательством о защите персональных данных и имеющимися на предприятии локальными актами.

2.2. Заказчик обязан:

2.2.1. Оплачивать Подрядчику услуги по техническому обслуживанию и содержанию жилищного фонда и придомовых территорий в размере и сроки, предусмотренные в разделе 4 настоящего договора.

2.2.2. Ежемесячно в течении текущего месяца выплачивать Подрядчику предоплату от 10 до 50% от стоимости подлежащих выполнению объемов работ. Окончательный расчет производится в течении 20 рабочих дней от даты сдачи акта выполненных работ с учетом оценки качества.

2.2.3. Контролировать объем и качество предоставляемых Подрядчиком услуг, путем проведения внеплановых и ежемесячных комплексных проверок, а так же путем выборочного опроса жильцов.

2.2.4. Не реже одного раза в неделю проводить обследование санитарного состояния домов и придомовых территорий и не реже одного раза месяц проводить обследование технического состояния, переданных в эксплуатацию Подрядчику жилых домов, оценивать качество выполнения порученных Подрядчику работ. Результаты обследования и проверок оформляются актом произвольной формы, один экземпляр которого передается Подрядчику в течение суток.

2.2.5. Предоставить Подрядчику во временное пользование служебные конторские, складские и прочие производственные помещения, а Подрядчик на время действия настоящего договора обязан содержать в исправном состоянии и производить ремонт переданной ему площади и оборудования.

3. Порядок сдачи и приемки оказанных услуг

3.1. Не позднее 10-го числа каждого месяца подрядчик представляет Заказчику акт сдачи-приемки оказанных услуг по техническому обслуживанию и содержанию придомовой территории.

3.2. В акте выполненных работ отражается:

-наименование оказанных услуг,

-стоимость оказанных за месяц услуг,
-качество оказанных услуг.

3.3. В акт может быть включена любая другая информация, которую стороны сочтут необходимой указать.

3.4. Не позднее 1 числа каждого месяца Подрядчик предоставляет Заказчику акт выполненных работ по ремонту жилья за прошедший месяц.

4. Размер и порядок оплаты услуг Подрядчика

4.1. Размер стоимости услуг, оказываемых по настоящему договору, определяется согласно **Приложения №2**. По дополнительным работам стоимость услуг определяется, согласованной до начала работ сметой и актом выполненных работ.

4.2. Расчет стоимости и объем услуг может изменяться Заказчиком в одностороннем порядке с уведомлением Подрядчика не позднее чем за 5 дней до начала месяца в котором будут введены изменения.

5. Оценка результатов деятельности подрядчика

5.1. Для оценки эффективности деятельности Подрядчика, Заказчик осуществляет:

- внеплановые проверки,
- ежемесячные комплексные проверки.

5.2. Цели систематического контроля по отношению к Подрядчику Заказчик определяет следующим образом:

- получение информации о физическом состоянии жилищного фонда и его сохранности
- получение информации от населения (путем опроса, анкетирования, анализа обращений граждан)
- оценка качества работы Подрядчика определяется согласно **Приложения №3**.

6. Определение штрафных санкций

Г.6.1. договора – основания для предъявления штрафных санкций (акты проверок, устные и письменные жалобы от населения, докладные от представителей заказчика):

а) ухудшение технического состояния жилищного фонда, прилегающих к жилищному фонду территорий, от 1-10% от суммы выполненных работ за текущий месяц

б) неудовлетворенность жителей, качеством обслуживания, от 0,5-2% выполненных работ за текущий месяц

в) использование материалов Заказчика для выполнения платных услуг, либо если при проверках обнаружено отсутствие списанных материалов 3% от суммы выполненных работ за текущий месяц за каждый случай

г) за нарушение сроков выполнения заявок п.1,3 – 0,3% от суммы выполненных работ за текущий месяц

д) за невыполнение заявок на 1 число следующего месяца 0,5% от стоимости выполненных работ за каждую заявку

е) за грубое, хамское обращение к жителям 1% от суммы выполненных работ

ж) за оставление жилищного фонда без обеспечения одного из видов коммунальных услуг по вине работников обслуживающих ж/ф 1% за каждый случай от ежемесячной суммы выполненных работ по обслуживанию ж/фонда

з) не выполнение одного из условий договора от 0,1-1% от суммы договора за текущий месяц за каждый случай

и) нахождение на рабочем месте или в рабочее время одного из работников в нетрезвом состоянии 10% за каждый случай.

7. Срок действия договора.

7.1. Срок действия договора устанавливается с «01» февраля 2013г. по «31» декабря 2014г., в случае если за 30 дней до истечения срока договора не одна из сторон не заявит о расторжении договора, договор пролонгируется на один год.

7.2. Договор вступает в силу с момента его подписания.

8. Изменение и расторжение договора.

8.1. Вносимые изменения и дополнения рассматриваются сторонами в месячный срок и оформляются соглашением.

8.2. Досрочное расторжение договора возможно по требованию одной из сторон с уведомлением за 30 дней при невыполнении условий договора одной из сторон.

8.3. Любые изменения или дополнения к настоящему договору, а так же **Приложения** являются его неотъемлемой частью и действительны в том случае, если они совершены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны обеими сторонами.

8.4. **Приложение №3** может меняться заказчиком в одностороннем порядке, но не чаще чем 1 раз в квартал с уведомлением подрядчика до начала работ расчетного периода за 10 дней.

8.5. В случае изменения у какой-либо из сторон юридического адреса, названия, банковских реквизитов, руководителя, формы собственности и прочего она обязана в течение 10 дней письменно уведомить об этом другую сторону.

8.6. Договор может быть расторгнут Заказчиком в одностороннем порядке в случае нахождения Подрядчика либо его работников на рабочем месте в нетрезвом состоянии.

9. Ответственность сторон

9.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в размере и порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Подрядчик самостоятельно несет ответственность за причинение вреда третьим лицам, в результате неисполнения или не надлежащего исполнения обязанностей предусмотренных настоящим договором.

9.3. Если в результате неисполнения либо не надлежащего исполнения Подрядчиком условий настоящего договора был причинен ущерб третьим лицам либо общему имуществу многоквартирного дома, Заказчик имеет право удержать при расчетах с подрядчиком сумму данного ущерба.

10. Дополнительные условия

Приложение 1 может изменяться Заказчиком.

11. Юридические адреса сторон

Подрядчик

ООО «Основа»

Адрес: 664025 г. Иркутск ул. Красноказачья 21/3

И/с 40702810100000001088

ООО Крона Банк

И/с 30101810000000000840

БИК 042520840

Генеральный директор ООО «Основа»



А.В. Холодов

«Заказчик»

ООО УК «Приоритет» тел. 53-83-72, 53-83-43, 53-83-86

Адрес: 664007 г. Иркутск,

Поленова 11

Р/счет 40702810300000000356

АКБ «Радиян» (ОАО)

К/счет 30101810900000000827

БИК 042520827

Ген. Директор ООО УК «Приоритет»



С.Ю. Ткаченко