

Договор № 1
об оказании услуг по ремонту и техническому обслуживанию и содержанию жилищного фонда и придомовых территорий

г. Иркутск

«01» января 2012г.

ООО «Приоритет» именуемое в дальнейшем Заказчик, в лице директора Ткаченко Светланы Юрьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны и ООО «Профессионал», именуемый в дальнейшем Подрядчик, в лице директора Ямиловой Светланы Анатольевны действующей на основании Устава 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, согласно **Приложения №1**.

Цель договора – повышение уровня сохранности, ремонта и содержания жилых и нежилых строений, их инженерного оборудования, поддержания надлежащего санитарного состояния придомовой территории.

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

Заявки, обращения от населения принимаются через диспетчера Заказчика по адресу Декабрьских Событий 105Б и регистрируются в журналах. Заявки поступившие с 8 до 17ч должны быть выполнены в сроки предусмотренные ПИНТЭ ЖФ.

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

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 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.

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

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

2.1.7. 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.

2.1.8. Проводить два раза в год: весной и осенью осмотры зданий и осуществлять профилактическое обслуживание санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в них.

2.1.8.1 Проводить внеочередные осмотры после явлений стихийного характера.

2.1.8.2 Проводить плановые и частичные осмотры элементов зданий и помещений согласно рекомендуемой периодичностью.

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

2.1.10. 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.

2.1.11. 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».

2.1.12. Ежедневно докладывать через диспетчера Заказчика о проделанной работе по выполнению заявок жителей и выполненным работам по ремонту внутридомового оборудования

2.1.13. 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.

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

2.1.15. 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.

2.1.16. 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.

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

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

- 2.1.19. 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.
- 2.1.20. Привлекать дополнительную рабочую силу по своему усмотрению для технического обслуживания и ремонта жилых домов и уборки придомовых территорий.
- 2.1.21. 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.
- 2.1.22. Организовывать 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.
- 2.1.23. Сообщать диспетчеру Заказчика о не выполненных заявках или отключениях до 17 часов текущего дня.
- 2.1.24. Организовывать дежурство по уборке прилегающей территории к контейнерным площадкам с учетом графика вывозки (до фундамента контейнерной площадки).
- 2.1.25. Вести работы по организации домовых комитетов, проводить собрания с жителями по выборам старших по подъезду (дому) в том числе в вечернее время.
- 2.1.26. 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.
- 2.1.27. Обеспечить уборку лестничных клеток и поддержание их в надлежащем состоянии (влажная уборка с утвержденной Заказчиком периодичностью, с предоставлением расписок о выполненных работах).
- 2.1.28. Своевременно производить ремонт подъездов согласно заказа оформленного на текущий год или дополнительного заказа, оформленного 1 числа месяца на текущий месяц.
- 2.1.29. Ежеквартально оплачивать коммунальные услуги за подсобные помещения переданные ему во временное пользование
- 2.1.30. Пройти аттестацию: а) в ФГУ Иркутскгосэнергонадзора по проверке знаний правил технической эксплуатации, пожарной безопасности, технической безопасности теплотребляющих установок, а также правил устройства электроустановок их эксплуатации и ТБ при эксплуатации электроустановок потребителя; б) по проверке знаний правил ТБ при производстве работ.
- 2.1.31. Вести прием населения ежедневно с 8 00 до 9 00 часов в соответствии с режимом работы Заказчика.
- 2.1.32. Принимать участие, совместно с Заказчиком в составлении актов «о некачественном предоставлении коммунальных услуг» поставщиками.
- 2.1.33. Составлять дефектные ведомости (сметы) с участием представителей Заказчика на выполнение дополнительных работ и работ по ремонту жилья.
- 2.1.34. 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.
- 2.1.35. 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.
- 2.1.36. Содержать в надлежащем состоянии, переданные в пользование производственные помещения.
- 2.1.37. Очищать доски объявлений и места не санкционированной расклейки объявлений и рекламы 28 числа до 12 00 часов по местному времени.
- 2.1.38. Соблюдать правила пожарной безопасности, техники безопасности при производстве работ, связанных с обслуживанием и ремонтом жилого фонда и уборке прилегающих территорий.
- 2.1.39. Выполнять распоряжения Заказчика по обслуживанию дополнительных домов при производственной необходимости.
- 2.1.40. Выполнять обязанности мастера участка.
- 2.1.41. 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.
- 2.1.42. Обеспечивать доступ представителей ВЭКОС, МУП ВКХ в технические помещения для снятия показаний приборов учета или снимать показания с занесением в журнал для передачи в МУП ВКХ.
- 2.1.43. Производить опломбировку и проверку поквартирных приборов учета водоснабжения в течении пяти дней со дня подачи заявления.
- 2.1.44. Производить обслуживание вентиляционных каналов за дополнительную оплату.
- 2.1.45. Не допускать затопление мест общего пользования и технических подвалов многоквартирных жилых домов. В кратчайшие сроки принимать все меры для ликвидации последствий затопления.
- 2.1.46. В случае необходимости организовывать дежурства по уборке придомовой территории и для устранения аварийных ситуаций в выходные и праздничные дни.
- 2.1.47. Производить обслуживание дворовых наружных сетей холодного горячего водоснабжения и канализации согласно границ ответственности с поставщиками услуг.
- 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 в 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.

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 в 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

П.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/ф 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» января 2012г. по «31» декабря 2013г., 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 обоими 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.

8.7. Приложение 1 к настоящему договору действительно до 01 января 2014г. С указанного срока сторонами должно быть подписано Приложение №1 в новой редакции.

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 «Профессионал»

Адрес: г. Иркутск пер. Черемховский д.8, кв.2

р/с 40702810818350107196

Байкальский банк СБ РФ г. Иркутск

Кор/с 30101810900000000607

БИК 042520607

Директор ООО «Профессионал»



С.А. Ямилова

«Заказчик»

ООО «Приоритет» тел. 53-83-72, 53-83-36, 53-83-43

Адрес: 664007 г. Иркутск,

Дек. Событий 1056

Р/счет 40702810300000002267

АКБ «Радан» (ОАО)

К/счет 30101810900000000827

БИК 042520827

Директор ООО «Приоритет»



С.Ю. Ткаченко

№ п/п	Улица	№ дома	дата принятия на обслуживание	общая площадь по бухгалтерии
1	Б.Хмельницкого	11	01.10.2008	1229,6
2	Пионерский	3	01.06.2007	2788,2
3	Подаптечная	1	01.08.2010	3819,20
4	Поленова	21	01.08.2008	3920,40
5	Поленова	23	01.03.2008	2153,00
6	Поленова	27	01.02.2008	4309,71
7	Тимирязева	42	01.11.2007	7423,30
8	Ф.Энгельса	5	01.11.2007	1873,60
9	Ф.Энгельса	7	01.01.2007	1581,30
10	Ф.Энгельса	9	01.01.2007	1727,80
	Итого			30826,11

Заказчик: ООО "Приоритет"
Директор С.Ю. Ткаченко

Подрядчик: ООО "Профессионал"
Директор Ямилова С.А.

С.Ю. Ткаченко

Ямилова С.А.



ТАРИФЫ
с 01.01.2013 г.
на техническое обслуживание, содержание жилищного фонда и
придомовой территории на 1 м2
для участка №1

Общая площадь
Количество домов

30926,11 м2
9 шт

Оценка	от	до
Неудовлетворительно до 3-х баллов		3,25
Удовлетворительно от 3-х до 4-х баллов	3,25	4,55
3,1 балла		3,38
3,2 балла		3,51
3,3 балла		3,64
3,4 балла		3,77
3,5 балла		3,90
3,6 балла		4,03
3,7 балла		4,16
3,8 балла		4,29
3,9 балла		4,42
Хорошо от 4-х до 4,9 баллов	4,55	4,84
4,1 балла		4,59
4,2 балла		4,63
4,3 балла		4,66
4,4 балла		4,69
4,5 балла		4,72
4,6 балла		4,75
4,7 балла		4,78
4,8 балла		4,81
4,9 балла		4,84
Отлично 5 баллов		5,44

**Материальные и транспортные
затраты**

по факту

Заказчик: ООО "Приоритет"
Директор С.Ю. Ткаченко

Подрядчик: ООО "Профессионал"
Директор Ямилова С.А.

