

Договор подряда №4

на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов.

г. Иркутск

01 июня 2018

Общество с ограниченной ответственностью «Приоритет», именуемое в дальнейшем **Заказчик**, в лице директора Шагановой Натальи Владимировны, действующего на основании Устава с одной стороны, и Индивидуальный предприниматель Ключницын Виктор Александрович именуемый в дальнейшем **Подрядчик**, действующий на основании Свидетельства о государственной регистрации серия 38 №001759377 с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. Предмет договора

1.1 По настоящему договору Подрядчик по заданию Заказчика, в управлении которого находится жилищный фонд, принимает на себя выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов, а Заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

В своей деятельности Подрядчик руководствуется Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов утвержденными постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 27.03.2018) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме") Решением Думы г. Иркутска от 25.12.2008 N 004-20-560950/8 (ред. от 27.10.2017) "О Правилах благоустройства территории города Иркутска" и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда, предоставления коммунальных услуг

1.2. Адресный список передаваемых Подрядчику объектов жилищного фонда определен в **приложении N 1** к настоящему договору.

1.3. Перечень, состав и периодичность выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов приведен в регламенте работ, являющемся **приложением №2** и неотъемлемой частью настоящего договора.

1.4. Качество технического обслуживания и эксплуатации жилищного фонда и его инженерного оборудования, а также санитарного состояния придомовой территории оценивается по критериям, приведенным в **приложении N 3** к настоящему договору.

1.5. Работы выполняются иждивением Подрядчика - из его материалов, его силами и средствами.

1.6. Работа считается выполненной после подписания Сторонами акта приема-передачи выполненных работ.

2. Права и обязанности сторон договора

2.1. Подрядчик обязуется:

2.1.1. Предоставить материалы и оборудование, необходимые для выполнения работ, надлежащего качества.

2.1.2. Выполнять предусмотренные настоящим договором работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов в соответствии с регламентом работ, определяющим объем, содержание работ, и со сметой, определяющей цену работ.

2.1.3. Обеспечить круглосуточное выполнение работ по ликвидации аварийных ситуаций.

2.1.4. Соблюдать нормативные сроки устранения аварий и их последствий на внутридомовых сетях и оборудовании в обслуживаемом жилищном фонде.

2.1.5. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества каждого многоквартирного дома.

2.1.6. Обеспечивать сохранность технического состояния жилищного фонда, его инженерных сетей и всего имущества, переданного Заказчиком для обслуживания, на уровне не ниже зафиксированного на момент передачи.

2.1.7. Обеспечить безопасное производство работ.

2.1.8. Вести по установленной форме учет выполненных работ по текущему ремонту и санитарному содержанию жилищного фонда, финансовую и бухгалтерскую документацию.

2.1.9. В целях обеспечения целостности строительных конструкций и безопасного проживания граждан выявлять и сообщать Заказчику о несанкционированных ремонтных работах, проводимых либо уже проведенных владельцами квартир.

2.1.10. Информировать население, проживающее в обслуживаемом жилищном фонде, об отключении или ином изменении режима работы инженерных систем многоквартирного жилого дома за 10 дней, кроме аварийных ситуаций.

2.1.11. Осуществлять систематический контроль за закрытием чердачных и подвальных помещений жилищного фонда.

2.1.12. По требованию Заказчика выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при выполнении работ в рамках настоящего договора, разбора жалоб и заявлений, поступающих от населения, плановых и внеплановых проверок и контроля качества работ.

2.1.13. Представлять по требованию Заказчика информацию о ходе исполнения выполняемых работ.

2.1.14. Передать результат выполненной работы Заказчику по акту приема-передачи выполненных работ.

2.1.15. Обеспечить сохранность документов, получаемых и составляемых в ходе выполнения работ.

2.1.16. В случае обнаружения в выполненной работе недостатков устранить их в течение 3-х рабочих дней.

2.1.17. Ежегодно (в период сентябрь – ноябрь) предъявлять Заказчику санитарное и тех. состояние обслуживаемых МКД.

2.1.18. Принимать участие в собраниях собственников по вопросам содержания и текущего ремонта МКД.

2.1.19. Ежемесячно предъявлять Советам домов акты выполненных работ по содержанию общего имущества, а так же акты выполненных работ по текущему ремонту МКД по мере выполнения работ.

2.2. Подрядчик вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять способы выполнения работы по настоящему договору.

2.2.2. Требовать увеличения цены, установленной разделом 3 настоящего договора, при существенном возрастании стоимости материалов и оборудования, которую нельзя было предусмотреть при заключении настоящего договора.

2.2.3. Удерживать результат работы при неисполнении Заказчиком обязанности уплатить установленную настоящим договором цену до уплаты Заказчиком соответствующих сумм.

2.2.4. Для выполнения отдельных видов работ по настоящему договору привлекать третьих лиц (субподрядчиков).

2.3. Заказчик обязуется:

2.3.1. По запросу Подрядчика предоставлять Подрядчику техническую и эксплуатационную документацию и исходные данные, необходимые для выполнения Подрядчиком своих обязательств по настоящему договору.

2.3.2. Предоставить на период действия договора служебные и производственные помещения, необходимые Подрядчику для выполнения обязательств по настоящему договору.

2.3.3. Обеспечить беспрепятственный доступ специалистам Подрядчика к объектам технического обслуживания.

2.3.4. Осуществлять контроль за качеством и объемом выполненных работ путем регулярного обследования санитарного и технического состояния жилого фонда.

2.3.5. Принимать результаты выполненных работ по актам приема-передачи выполненных работ.

2.3.6. Выделять своих специалистов для оперативного решения вопросов, возникающих при выполнении работ в рамках настоящего договора.

2.3.7. Незамедлительно информировать Подрядчика в случае возникновения аварийной ситуации.

2.3.8. Своевременно оплатить выполненные работы в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего договора.

2.3.9. Информировать Подрядчика об изменении нормативно-технических требований к содержанию и обслуживанию жилищного фонда.

2.4. Заказчик вправе:

2.4.1. Требовать исполнения обязательств в срок и на условиях, определенных в настоящем договоре.

2.4.2. Проводить плановые и внеплановые обследования и проверки санитарного и технического состояния многоквартирных домов, оценивать качество выполнения порученных Подрядчику работ в

ответствии с критериями качества, установленными настоящим договором, требованиями ГОСТов, СНИПов СанПиНа.

2.4.3. Вносить изменения в графики выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов, предупредив об этом Подрядчика за 30 дней.

2.4.4. Назначить Подрядчику разумный срок для устранения недостатков в случае выявления ненадлежащего выполнения работы и при неисполнении Подрядчиком в назначенный срок этого требования отказаться от настоящего договора либо поручить исправление работ другому лицу за счет Подрядчика, а также потребовать возмещения убытков.

3. Цена работы и порядок оплаты

3.1. Цена выполняемой работы по настоящему договору определяется путем применения тарифа на выполнение работ по содержанию общего имущества МКД с учетом оценочного бала (**приложение №4**) за месяц и актом выполненных работ по ремонту общего имущества МКД составленным на основании сметного расчета.

3.2. Смета составляется Подрядчиком, приобретает силу и становится частью настоящего договора с момента утверждения ее Заказчиком.

3.3. По настоящему договору цена работы не считается твердой.

3.4. Заказчик оплачивает результат выполненной работы в течение 30 дней с момента подписания акта приема-передачи выполненных работ.

3.5. Оплата выполненных Подрядчиком работ осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Подрядчика.

3.6. Обязанность Заказчика по оплате выполненных работ считается исполненной с даты поступления денежных средств на расчетный счет Подрядчика.

4. Порядок приема-сдачи работы

4.1. По окончании работ по текущему ремонту Подрядчик направляет в адрес Заказчика уведомление, после получения которого, не позднее 3-х рабочих дней, Заказчик обязан осмотреть и принять выполненные работы по акту приема-передачи выполненных работ.

4.2. Заказчик обязан немедленно заявить Подрядчику об обнаруженных отступлениях от настоящего договора, ухудшающих результат работы, или иных недостатках в работе.

4.3. Недостатки, обнаруженные в работе отражаются в акте оценки выполненных работ. Акт оценки выполненных работ составляется Заказчиком на основании имеющихся в текущем месяце актов проверки санитарного-технического состояния МКД.

4.4. Заказчик, принявший работу без проверки, лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки).

4.5. Заказчик, обнаруживший после приемки работы отступления в ней от настоящего договора или иные недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), в том числе такие, которые были умышленно скрыты Подрядчиком, обязан в течение 3-х дней со дня обнаружения известить об этом Подрядчика.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Подрядчик в соответствии с законодательством Российской Федерации несет ответственность в полном объеме причиненных Заказчику и третьим лицам убытков, ущерба имуществу, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) Подрядчика при выполнении работ в рамках настоящего договора.

5.3. За нарушение сроков и качества выполненных работ, установленных п. 1.3 настоящего договора, Подрядчик уплачивает Заказчику штраф в размере от 0,1% - 10% от стоимости выполняемой работы.

5.4. За нарушение сроков оплаты выполненной работы Заказчик уплачивает Подрядчику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования от суммы долга за каждый день просрочки, начиная с 31 дня просрочки.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

6.2. В случае, если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

7.2. Договор вступает в силу с момента подписания и действует до 31.12.2019.

7.3. Если ни одна из Сторон за 30 дней до истечения срока действия настоящего договора письменно не известила о желании расторгнуть или пересмотреть настоящий договор, договор считается пролонгированным, то есть заключенным на очередной срок.

7.4. Настоящий договор может быть расторгнут по инициативе одной из сторон с уведомление другой стороны за 30 дней до даты расторжения.

7.5. Заказчик в одностороннем порядке может изменять перечень и количество обслуживаемых МКД с уведомлением Подрядчика за 30 дней до даты внесения изменений.

7.6. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

10. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1. Список обслуживаемых МКД

Приложение №2 Регламент работ

Приложение №3 Показатели качества выполняемых работ

Приложение №4 Расчет стоимости выполненных работ

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Заказчик»	«Подрядчик»
ООО «Приоритет» т. 53-83-43, 53-10-36 Адрес: 664007 г. Иркутск, Поленова 11 Р/счет 40702810661100100746 в Новосибирском филиале №2 ПАО БИНБАНК К/счет 30101810550040000884 БИК 045004884 Директор  Н.В. Шаганова 	ИП Ключницын В.А. Адрес: г. Иркутск ул. Лебедева 16, кв. 21 р/с 40802810742110013751 Ф-Л №5440 ВТБ 24 (ЗАО) г. Новосибирск к/с 30101810450040000751 БИК 045004751 ИНН 381005599744 ОГРНИП 304380830700138 

Приложение №1

с 01.06.2018 г.

№	Адреса	Общая
		площадь, м2
1	Красноярская 22	1251,00
2	Лызина 34	3478,50
3	Лызина 50	4427,70
4	Советская 65	2499,00
5	Советская 63	1493,30
6	Советская 67	2526,00
7	Советская 71	2530,10
8	Советская 73	2255,40
9	Советская 77	1978,50
10	Советская 79	2431,20
11	Советская 81	2409,90
12	Советская 83	2475,00
13	Советская 87	5159,00
14	Советская 93	3541,40
15	Советская 111	1261,90
16	Советская 113	2514,10
17	Советская 115	2609,40
18	Советская 127	2744,40
19	Советская 127б	2944,10
20	Угольный 76	2020,10
21	Угольный 78	1009,10

Заказчик: ООО "Приоритет"

Директор Н.В. Шаганова

Н.В. Шаганова

Подрядчик: ИП Ключницын В.А.

Ключницын В.А.



Оценка качества работ

I. Состояние прилегающей территории:

Критерии	Средний балл
1. Санитарное состояние прилегающих к жилищному фонду территорий, приямков (с учетом косьбы газонов, вывоза снега, смета, металлолома и т.д.)	Неудовлетворительно - 0 баллов
2. Санитарное состояние общего имущества дома	Удовлетворительно - 3 балла Хорошо - 4 балла Отлично - 5 баллов

II. Техническое состояние жилищного фонда (оценивается в тех. месте при условии проверки заказчиком)

Критерии	Средний балл
1. Входные двери	Неудовлетворительно - 0 баллов
2. Окна на лестничных клетках	
3. Водосточные трубы	Удовлетворительно - 3 балла Хорошо - 4 балла Отлично - 5 баллов
4. Подвалы, чердаки (закрытие, таблички), санитарное состояние	
5. Слуховые окна (решетки)	
6. Отмостки	
7. Приямки	
8. Наличие течи на стояках	

III. Выполнение производственных заданий:

Критерии	Средний балл
1. Выполнение заявок	Отсутствие повторных и невыполненных заявок (выполнены в срок) - 5 баллов Нарушен один из критериев - 4 балла Нарушено 2 критерия - 3 балла Имеется невыполнение заявки - 0 баллов
2. Обращение жителей:	
а) местные	
б) городские	
в) устные жалобы.	5 баллов - 100% 4 балла - 80% 3 балла - 50% 0 баллов - не выполнение или обнаружение недостатков при проверке
3. выполнение плана проф./тек. Ремонта	
4. ремонт, содержание (очистка, побелка, наличие табличек) элеваторных узлов	
5. выполнение профилактических обходов общего имущества дома	

IV. Дополнительные работы:

Критерии	Средний балл
1. Работа с населением по погашению задолженности по квартплате и коммунальным услугам	5 баллов - более 100% 4 балла - сбор ежемесячно от 95% до 99% 3 балла - от 90% до 94% 2 балла - от 71% до 89% 0 баллов - ниже 70 %
4. Проведение собраний, встреч с жителями (по дому, подъезду, двору)	5 баллов - 4 и более собраний 4 балла - 2-3 собрания 3 балла - 1 собрание 0 баллов - ни одного собрания

V. Мастерские

критерии	Средний балл
Оборудование и санитарное состояние мастерских и бытовых помещений	Неудовлетворительно- 0 баллов – нарушение правил противопожарного и санитарного состояния, ТБ Удовлетворительно –3 балла Хорошо – 4 балла Отлично – 5 баллов

VI.

критерии	Средний балл
Выполнение дополнительного заказа в срок	Неудовлетворительно- 0 баллов – срыв срока Удовлетворительно –3 балла Хорошо – 4 балла Отлично – 5 баллов

VII.

критерии	Средний балл
Сдача элеваторных узлов согласно графика	Неудовлетворительно- 0 баллов Удовлетворительно –3 балла Хорошо – 4 балла Отлично – 5 баллов

Штрафные санкции:

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, 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

Заказчик:

