

Договор № 4
об оказании услуг по ремонту и техническому обслуживанию и содержанию жилищного фонда и придомовых территорий

г. Иркутск

«31» декабря 2009г.

ООО «Приоритет» именуемое в дальнейшем Заказчик, в лице директора Ткаченко Светланы Юрьевны, действующее на основании Устава, с одной стороны, и ИП Ключницын Виктор Александрович, именуемый, в дальнейшем Подрядчик, действующий на основании свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 38 № 001759377., ОГРН 304380830700138 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 сдачей elevatorных 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 выполненных работах 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 листов 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. 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.

2.1.23. 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 теплоснабжающих 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 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 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 жилища 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
- 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 2010г. по «31» декабря 2010г., 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 2010г. 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»

Подрядчик»

ИП Ключницын В.А.

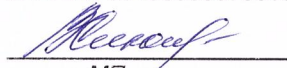
Адрес: г. Иркутск ул. Карпинского 21А - 4

р/с 40802810102110013751

Ф-Л №3811 ВТБ 24 (ЗАО) г. Иркутск

ИНН 381005599741

ОГРНИП 304380830700138


МП



«Заказчик»

ООО «Приоритет» т. 25-18-48, 20-97-01, 53-10-36

Адрес: 664007 г. Иркутск,

Дек. Событий 1056

Р/счет 407028104000000002267

АКБ «Радиян» (ОАО)

К/счет 30101810900000000827

БИК 042520827

Директор ООО «Приоритет»



С.Ю. Ткаченко