

Договор на эксплуатацию подземного паркинга № 42

Московская область, г. Королёв

«19» декабря 2014 года

Товарищество собственников жилья «Королёвские сосны», в лице Председателя Правления Смирнова Николая Станиславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «ПРО-ЭКС», в лице Генерального директора Васильченко Елены Николаевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, далее при одновременном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Настоящий Договор заключен на эксплуатацию подземного паркинга (далее – Объект), расположенного по адресу: 141073, Московская область, г. Королев, улица Пролетарская д.15/2, клубный комплекс «Королёвские сосны».

Договор заключен на основании: протокола № 3 от «13» декабря 2014 года внеочередного общего собрания членов Товарищества собственников жилья «Королёвские сосны», который хранится по адресу 141073, Московская область, город Королёв, улица Пролетарская, дом 15/2, стр. 2, п. 4.

1.2. Заказчик по заданию Исполнителя в течение срока действия настоящего Договора за плату, указанную в разделе 3 настоящего Договора, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по обеспечению надлежащей эксплуатации и техническому обслуживанию Объекта, предоставлять коммунальные услуги Заказчику и лицам, использующим машиноместо (далее – «Пользователи»). Вопросы капитального ремонта Объекта не регулируются данным договором.

2. Права и обязанности Сторон.

2.1. Исполнитель обязан:

2.1.1. Приступить к оказанию услуг, предусмотренных настоящим Договором, с даты подписания настоящего Договора.

Оказывать услуги по эксплуатации и техническому обслуживанию Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

2.1.2. Для целей надлежащей эксплуатации и технического обслуживания Объекта обеспечить предоставление коммунальных услуг Пользователям м/мест:

- а) электроснабжение;
- б) отопление.

Для чего от своего имени и за свой счет заключить договоры на представление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг, а также вести их учет.

2.1.3. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Объекта, в том числе принимать заявки от Пользователей м/мест об аварийных ситуациях, в пределах своих возможностей устранять аварии, возникшие на Объекте, при необходимости вызывать соответствующие службы.

2.1.4. Разместить на информационных стендах клубного комплекса «Королёвские сосны» телефоны аварийной и диспетчерской служб Исполнителя.

2.1.5. Рассматривать предложения, заявления и жалобы от Пользователей м/мест (далее – обращения), вести учет обращений, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Не позднее 10 календарных дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.1.6. Обеспечивать направление Пользователям м/мест до 01 (первого) числа каждого календарного месяца следующего за отчетным счет-извещение на оплату. В случае изменения размера платы за услуги и (или) тарифов на коммунальные услуги (электроснабжение, отопление), предоставляемые Ресурсоснабжающими организациями, информировать об этом Пользователей путем размещения соответствующего объявления на информационных стендах клубного комплекса

«Королёвские сосны» не позднее, чем за 30 дней до даты выставления платежных документов.

2.1.7. Не распространять конфиденциальную информацию, касающуюся Пользователя м/мест без письменного разрешения Пользователя м/мест, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.1.8. Обеспечить соблюдение персоналом Исполнителя и персоналом привлеченных третьих лиц требований СЭС, техники безопасности, охраны труда, противопожарных, санитарных и других норм и правил, установленных действующим законодательством РФ.

2.1.9. Осуществлять замену, изготовление, перепрограммирование брелка доступа от Объекта за дополнительную плату.

2.2. Исполнитель вправе:

2.2.1. Самостоятельно, с учетом условий настоящего Договора, определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к выполнению работ и услуг по настоящему Договору третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы для выполнения соответствующих работ.

2.2.2. В установленном действующим законодательством порядке взыскивать сумму задолженности и ущерба, нанесенного несвоевременным и (или) неполным внесением платы за услуги по управлению и эксплуатации Объекта и коммунальные услуги.

2.2.3. Представлять интересы Пользователей м/мест во всех судебных, административных, правоохранительных органах и организациях любой формы собственности по защите законных интересов Пользователей в части исполнения условий настоящего Договора.

2.2.4. Осуществлять контроль за целевым использованием машиномест на Объекте и принимать меры в случае использования машиномест на Объекте не по назначению, в соответствии с Регламентом «Об обеспечении поддержания общественного порядка, тишины и режима пребывания ремонтных бригад на территории клубного комплекса «Королёвские сосны», утвержденным решением собственников от 05.11.2013г.

2.2.5. Требовать проведения очередных и внеочередных общих собраний Собственников машиномест на Объекте для решения вопросов, связанных с выполнением настоящего Договора. Информация о дате, повестке, месте и времени проведения собраний размещаются на информационных стендах клубного комплекса «Королёвские сосны».

2.3. Пользователь обязан:

2.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за услуги по эксплуатации и техническому обслуживанию Объекта и коммунальные услуги.

2.3.2. При обнаружении неисправностей в общем имуществе Объекта, немедленно принимать возможные меры по их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Исполнителю.

2.3.3. Соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования и машиномест на Объекте, подъездах, кабинах лифтов, на лестницах и других местах общего пользования; выносить мусор в специальные места, определенные Исполнителем.

2.3.4. Соблюдать правила пожарной безопасности, не загромождать пожарные гидранты, коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы. Выполнять другие требования пожарной безопасности.

2.4. Пользователь м/места имеет право:

2.4.1. Осуществлять контроль за выполнением Исполнителем обязательств по настоящему Договору, в ходе которого:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества Объекта;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением обязанностей по настоящему Договору;
- знакомиться с содержанием технической документации на Объект.

3. Цена договора и порядок расчетов.

3.1. Цена Договора определяется как сумма платы за услуги по эксплуатации и техническому обслуживанию Объекта и платы за коммунальные услуги, которые обязан оплатить Пользователь Исполнителю в период действия настоящего Договора.

3.2. Размер ежемесячной платы за услуги по эксплуатации и техническому обслуживанию Объекта устанавливается из расчета за каждый квадратный метр общей площади, указанной в

свидетельстве о государственной регистрации права, машиноместа ежемесячно. Размер платы за услуги по эксплуатации и техническому обслуживанию Объекта, утвержденного протоколом № 3 от 13.12.2014г., в размере 49 руб. 40 коп. действует с даты заключения настоящего договора, до даты утверждения новой платы на общем собрании членов Товарищества.

3.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным договорами, заключенными с ресурсоснабжающими организациями. Стороны принимают во внимание, что указанные тарифы действуют на момент заключения настоящего Договора и могут изменяться в порядке, предусмотренном договорами, заключенными с ресурсоснабжающими организациями.

3.4. Пользователь обязуется ежемесячно вносить плату за оказанные услуги по настоящему Договору в срок не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем на банковский счет Исполнителя, при условии предоставления документов, необходимых для оплаты.

3.5. Пользователь вправе осуществить предоплату с последующим перерасчетом размера платы при необходимости.

3.6. Услуги Исполнителя, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному согласию Сторон.

3.7. Стоимость проведения восстановительных работ и/или закупки нового инженерного оборудования, оплачивается Заказчиком дополнительно, на основании решения собственников, согласованного с Исполнителем.

3.8. Сумма, причитающаяся к оплате, указывается Исполнителем в письме-уведомлении и в едином платежном документе отдельной строкой.

4. Ответственность Сторон.

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору обслуживания подземного паркинга Заказчик и Исполнитель несут ответственность в пределах прямого действительного ущерба, причиненного неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по договору.

4.2. Исполнитель несет имущественную ответственность:

- за ущерб, причиненный имуществу Заказчика неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств;

- за ущерб, возникший по вине сотрудников Исполнителя.

4.3. Исполнитель освобождается от ответственности:

- за ущерб, возникший при неисполнении Заказчиком принятых по договору обязательств;

- за ущерб, причиненный действиями непреодолимой силы;

- за ущерб, причиненный стихийными бедствиями.

5. Форс-мажор.

5.1. Любая Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновной деятельностью Сторон Договора; военные действия; террористические акты и иные независимые от Сторон обстоятельства. При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

5.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

5.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

5.4. Переписка между Сторонами, и уведомления по настоящему Договору осуществляются по реквизитам, указанным в настоящем Договоре. В случае отсутствия адресата по месту нахождения или

истечения срока хранения заказного письма почтовыми органами уведомление считается произведенным надлежащим образом.

6. Срок действия Договора. Порядок изменения и расторжения Договора.

6.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его подписания Сторонами.

6.2. Договор заключен сроком на 5 лет.

6.3. Расторжение настоящего Договора допускается по инициативе любой из сторон с предварительным письменным уведомлением другой стороны за 30 (Тридцать) календарных дней. При этом стороны до момента расторжения производят полный взаиморасчет по обязательствам, возникшим из настоящего Договора в период его действия.

6.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

6.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действуют лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7. Особые условия.

7.1. Все споры, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. Срок рассмотрения заявлений и претензий – 30 (Тридцать) календарных дней с момента получения. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по месту нахождения Объекта.

7.2. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон находится один экземпляр Договора.

7.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:
Приложение № 1 - перечень работ и услуг по эксплуатации и техническому обслуживанию подземного паркинга.

8. Реквизиты и подписи Сторон

«ЗАКАЗЧИК»

Товарищество собственников жилья «Королёвские сосны»

Юридический, фактический, почтовый адрес:

141073, Московская область, город Королёв, улица Пролетарская, дом 15/2, строение 16, кв. 11.

ОГРН 1115038000184, ИНН 5018147645, КПП 501801001,

р/с: 40703810300010095062

в ОАО АКБ «ПРОБИЗНЕСБАНК» г. Москва

к/с: 30101810600000000986

БИК 044525986

Председатель Правления

Смирнов Николай Станиславович



«ИСПОЛНИТЕЛЬ»:

Общество с ограниченной ответственностью «ПРО - ЭКС»

Юридический, фактический, почтовый адрес:

125195, г. Москва, ул. Беломорская, д. 6 А

ОГРН 5077746301947, ИНН 7743635155, КПП 774301001

р/с 40702810600010124650

в ОАО АКБ «ПРОБИЗНЕСБАНК» г. Москва

к/с 30101810600000000986

БИК 044525986

Генеральный директор

Васильченко Елена Николаевна



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору № 42 от «19» декабря 2014 года

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по эксплуатации и техническому обслуживанию подземного паркинга

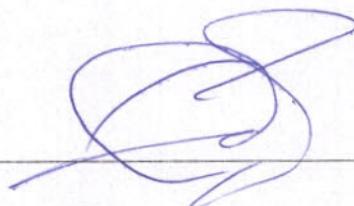
№ п/п	Наименование услуг (работ)	Сроки или периоды выполнения работ, оказания услуг
1	Уборка территории паркинга	
1.1.	Уборка и очистка помещений, входящих в общее имущество (электрощитовые, приточно-вытяжные камеры, подъездные группы и т.п.)	Раз в сутки
1.2.	Мытье лестничных площадок и маршей на уровне паркинга	1 раз в сутки
1.3.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков	1 раз в месяц
1.4.	Влажная протирка решеток, перил	1 раз в неделю
1.5.	Механическая уборка пола	1 раз в сутки
1.6.	Уборка мусора на территории подземного паркинга, в том числе: сбор мусора	1 раз в сутки
1.7.	Подметание у входа	1 раз в сутки
1.8.	Уборка кусков грязного льда	По мере необходимости
1.9.	Посыпка въезда в подземный паркинг противогололедными материалами	По мере необходимости
1.10.	Сдвигка и подметание снега на въезде в подземный паркинг	По мере необходимости
2	Обслуживание системы электроснабжения	
2.1.	Обход, визуальный осмотр	Ежедневно
2.2.	Устранение неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в помещениях, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.)	По мере необходимости
3	Обслуживание электрического механизма ворот	1 раз в месяц
4	Утилизация люминесцентных ламп	1 раз в месяц
5	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточно
6	Вывоз мусора	По мере необходимости
7	Дератизация и дезинсекция	В соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации
8	Мелкий ремонт	По мере необходимости
9	Обслуживание лифтов	В соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации
10	Устранение аварии на системах водоснабжения, теплоснабжения, энергоснабжения	В соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации
11	Обслуживание автоматической установки водяного пожаротушения:	
11.1.	- внешний осмотр составных частей системы (технологической части-трубопроводов, оросителей, обратных клапанов, запорной арматуры, манометров, пневмобака, насосов и т.д.; электротехнической части-шкафов электроуправления, электродвигателей и т.д.), на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, течи; прочности креплений. Наличие пломб и т.п.	Раз в месяц
11.2.	Контроль давления, уровня воды, рабочего положения запорной арматуры	Раз в месяц

11.3.	Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно	Раз в месяц
11.4.	Проверка работоспособности составных частей системы 9технологической части, электротехнической части и сигнализационной части)	Раз в квартал
11.5.	Профилактические работы	Раз в квартал
11.6.	Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах	Раз в квартал
11.7.	Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления	Раз в год
11.8.	Измерение изоляции электрических цепей	Раз в три года
11.9.	Гидравлические и пневматические испытания трубопровода на герметичность и прочность	Раз в год
	Метрологическая проверка КИП	Раз в три года
12	Обслуживание автоматической установки пожарной сигнализации:	
12.1.	Внешний осмотр составных частей системы (электротехнической части-шкафов электроуправления)	Раз в месяц
12.2.	Проверка работоспособности составных частей системы 9технологической части, электротехнической части и сигнализационной части)	Раз в месяц
12.3.	Профилактические работы	Раз в месяц
12.4.	Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах	Раз в месяц
12.5.	Измерение изоляции электрических цепей	Раз в три года
13	Обслуживание оповещения и управления эвакуации людей при пожаре	
13.1.	Внешний осмотр составных частей системы (электротехнической части-шкафов электроуправления)	Раз в месяц
13.2.	Проверка работоспособности составных частей системы 9технологической части, электротехнической части и сигнализационной части)	Раз в месяц
13.3.	Профилактические работы	Раз в месяц
13.4.	Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах	Раз в месяц
13.5.	Измерение изоляции электрических цепей	Раз в три года
14	Обслуживание системы противодымной защиты	
14.1.	Внешний осмотр составных частей системы (электротехнической части-шкафов электроуправления)	Раз в месяц
14.2.	Проверка работоспособности составных частей системы 9технологической части, электротехнической части и сигнализационной части)	Раз в месяц
14.3.	Профилактические работы	Раз в месяц
14.4.	Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах	Раз в месяц
14.5.	Измерение изоляции электрических цепей	Раз в три года
14.6.	Проверка наличия тяги в дымоventилиационных каналах	Два раза в год
15	Обслуживание системы управления инженерными системами при пожаре	
15.1.	Внешний осмотр составных частей системы (электротехнической части-шкафов электроуправления)	Раз в месяц
15.2.	Проверка работоспособности составных частей системы 9технологической части, электротехнической части и сигнализационной части)	Раз в месяц

15.3.	Профилактические работы	Раз в месяц
15.4.	Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах	Раз в месяц
15.5.	Измерение изоляции электрических цепей	Раз в три года
16.	Обслуживание системы контроля при загазованности	
16.1.	Внешний осмотр составных частей системы (электротехнической части-шкафов электроуправления)	Раз в месяц
16.2.	Проверка работоспособности составных частей системы технологической части, электротехнической части и сигнализационной части)	Раз в месяц
16.3.	Профилактические работы	Раз в месяц
16.4.	Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах	Раз в месяц
16.5.	Измерение изоляции электрических цепей	Раз в три года
17.	Обслуживание общедомовой вентиляции и воздушного отопления	
17.1.	Внешний осмотр составных частей системы (электротехнической части-шкафов электроуправления)	Раз в месяц
17.2.	Проверка работоспособности составных частей системы технологической части, электротехнической части и сигнализационной части)	Раз в месяц
17.3.	Профилактические работы	Раз в месяц
17.4.	Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах	Раз в месяц
17.5.	Измерение изоляции электрических цепей	Раз в три года
17.6.	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	Два раза в год
18.	Обслуживание системы воздушно-тепловой завесы и теплоснабжения приточных установок	
18.1.	- внешний осмотр составных частей системы (технологической части-трубопроводов, обратных клапанов, запорной арматуры, манометров и т.д.; электротехнической части-шкафов электроуправления, электродвигателей и т.д.), на отсутствие повреждений, коррозии, грязи, течи; прочности креплений. Наличие пломб и т.п.	Раз в месяц
18.2.	Контроль давления, уровня воды, рабочего положения запорной арматуры	Раз в месяц
18.3.	Проверка работоспособности составных частей системы технологической части, электротехнической части и сигнализационной части)	Раз в месяц
18.4.	Профилактические работы	Раз в месяц
18.5.	Проверка работоспособности системы в ручном (местном, дистанционном) и автоматическом режимах	Раз в месяц
18.6.	Измерение изоляции электрических цепей	Раз в три года
18.7.	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах	Два раза в год
19	Хранение и ведение технической документации подземного паркинга	В течение срока действия Договора
20	Заключение договоров на выполнение работ по ремонту подземного паркинга с подрядными организациями.	В течение срока действия Договора
21	Заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями	В течение срока действия Договора
22	Начисление и сбор платы за коммунальные услуги, взыскание задолженности по оплате, проведение текущей сверки расчетов	Ежемесячно
23	Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг	В течение срока действия Договора
24	Принятие, рассмотрение жалоб (заявлений, требований, претензий) о непредоставлении или некачественном	В течение десяти рабочих дней с даты получения

	предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения	
25	Произведение сверки расчетов по плате за коммунальные услуги по требованию пользователя помещения или собственника и выдача документов подтверждающих правильность начисления, или расчетов	Немедленно, но не более 3-х рабочих дней с даты получения

ТСЖ «Королёвские сосны»
Председатель Правления
 Н.С. Смирнов



ООО «ПРО-ЭКС»
Генеральный директор
 Е.Н. Васильченко

