**ДОГОВОР №     \_\_\_\_\_\_\_\_**

**на содержание и текущий ремонт общего  имущества  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

*Санкт-Петербург                                                                                                                                  "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_    20\_\_ года*

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,   именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Председателя Правления \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,   действующего на основании Устава с одной стороны, и

**ООО «УК Наш Дом»**, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Петровой Марины Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора.**

1.1. «Заказчик» поручает, а «Исполнитель» принимает на себя обязательства по обслуживанию жилого дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, площадью –  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., в том числе по:

-        техническое обслуживание внутридомовых сетей систем горячего и холодного водоснабжения, отопления, канализации и электрических сетей;

-        локализация аварий внутридомовых сетей систем горячего и холодного водоснабжения, отопления, канализации и электрических сетей;

-        ликвидация аварий внутридомовых сетей систем горячего и холодного водоснабжения, отопления, канализации и электрических сетей за отдельную плату по фактическим затратам «Исполнителя»;

-        круглосуточное выполнение заявок домовладельцев по локализации аварий на внутриквартирных сетях систем горячего и холодного водоснабжения, отопления, канализации и электрических сетей;

-        ремонт внутриквартирных сетей систем горячего и холодного водоснабжения отопления, канализации и электрических сетей по заявкам и за счет домовладельцев.

-        промывка системы отопления гидравлическим способом, подготовка ТЦ и предъявление представителю теплоснабжающей организации, с целью получения акта допуска в эксплуатацию к отопительному сезону, производится один раз в год, за отдельную плату;

-        обслуживание и профилактика индивидуального теплового пункта (ИТП), за отдельную плату;

-        промывка теплообменников, 1 раз в год за отдельную плату;

-        ремонт инженерного оборудования - производится за отдельную плату по заранее согласованной смете;

-        передает обязательства по эксплуатационной ответственности за тепловые энергоустановки (полный перечень работ и услуг, выполняемых «Исполнителем», определен в Приложении №2 к настоящему Договору).

-        уборка лестничных клеток;

-        санитарное содержание придомовой территории;

-        уборка мусора и очистка мусоропроводов;

1.2.Перечень базовых работ и услуг по техническому обслуживанию общего имущества дома, выполняемых «Исполнителем» по поручению «Заказчика», определен в Приложении №2,  к настоящему Договору.

1.3. «Заказчик» передает обязательства по эксплуатационной ответственности за тепло и  электроустановки.

1.4. «Заказчик» обязуется оплачивать работы и услуги «Исполнителя» по настоящему договору за счет средств, которые собираются «Заказчиком» с владельцев квартир данного жилого дома.

1. **Границы ответственности «Исполнителя».**

2.1. Границы ответственности «Исполнителя» распространяются на внутридомовые сети дома в следующем объеме:

-       система отопления  до границы раздела с «ГУП ТЭК»;

-       система холодного водоснабжения - от границы раздела с ГУП «Водоканал» до  первого запорного вентиля на отводах внутриквартирной разводки от стояков;

-       канализация - от границы раздела с ГУП «Водоканал» и по всем стоякам дома;

-       электрические сети - от границы раздела с организациями-поставщиками электроэнергии  (Петербургская сбытовая компания) до индивидуальных внутриквартирных приборов учета.

1. **3.     Обязанности сторон.**

3.1. Обязанности «Исполнителя»:

-       Принять тепловые энергоустановки в эксплуатационную ответственность по Акту №1 (приложение №4 к настоящему Договору) не позднее, чем по истечении 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора;

-       Принять электроустановку в эксплуатационную ответственность по Акту №2 (приложение №5 к настоящему Договору) не позднее, чем по истечении 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора;

-       Принять по Акту №3 (приложение №6 к настоящему Договору) заверенные ТСЖ копии необходимой технической документации на принимаемые в эксплуатационную ответственность электро и тепловые энергоустановки;

-       Организовать хранение учетных экземпляров принятой документации и руководствоваться ею в процессе эксплуатации принятых по Договору тепловых энергоустановок;

-       Своевременно выполнять нормативные наладочные работы и необходимые испытания в принимаемых в эксплуатационную ответственность тепловых энергоустановках;

-       Обеспечить организацию и выполнение работ по приему, передаче и распределению тепловой энергии в принятых в эксплуатационную ответственность тепловых энергоустановках в соответствии с требованиями действующей нормативно-технической документации (НТД);

-       Обеспечить своевременное и качественное проведение технического обслуживания принятых тепловых и электрических энергоустановок. Объем работ по техническому обслуживанию, превышающий требования действующей НТД,  согласовывается Сторонами Договора дополнительно;

-       Обеспечить круглосуточное оперативно-диспетчерское управление энергоустановками, системой теплоснабжения, системой водоснабжения и канализации дома;

-       Вести оперативный журнал учета поступающих заявок «Заказчика» и выполненных работ. При этом заявкой «Заказчика» считается и заявка, поступившая от любого из жильцов жилого дома;

-       Обеспечить своевременное выполнение текущего ремонта принятых тепловых энергоустановок. Объем работ по текущему ремонту согласовывается Сторонами Договора дополнительно;

-       Обеспечить соблюдение работниками Исполнителя безопасных условий выполнения работ, требований, правил техники безопасности и пожарной безопасности;

-       Подтвердить договоренность о выполнении внутриквартирной заявки в течении двух рабочих дней;

-       Выполнять работы предусмотренные распоряжением Мэра СПб № 285-р;

-       Обеспечить консервацию неиспользуемых тепловых энергоустановок (тепловых сетей систем отопления в межотопительный период).

                   «Исполнитель» имеет право привлекать сторонние организации для выполнения части работ и услуг, предусмотренных Приложением №2 с согласия «Заказчика».

                   «Исполнитель» не несет ответственности за параметры и качество энергоносителей (отопление, горячая и холодная вода) поступающих в дом.

3.2.  Обязанности «Заказчика»:

-       Передать «Исполнителю» тепловые энергоустановки в эксплуатационную ответственность по Акту № 1 (приложение №4 к настоящему Договору) не позднее, чем по истечении 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора;

-       Передать «Исполнителю» электроустановку в эксплуатационную ответственность по Акту №2 (приложение №5 к настоящему Договору) не позднее, чем по истечении 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора;

-       Передать «Исполнителю» необходимую техническую документацию на передаваемую в эксплуатационную ответственность энергоустановку;

-       Передать «Исполнителю»  – техническую документацию на домовладение:

* Паспорт дома (копия);
* Схему расположения дома (стояки) (копия);
* Список жильцов дома с номерами телефонов.

-       Контролировать использование по назначению энергоустановки, передаваемой в эксплуатационную ответственность «Исполнителю»;

-       Оплачивать проведение технического обслуживания дома в соответствии с условиями настоящего Договора;

-       Оплачивать проведение текущего ремонта переданных энергоустановок и других ремонтных работ. Объем работ по текущему ремонту согласовывается Сторонами Договора дополнительно.

**4. Цена и порядок расчетов по договору.**

4.1. Цены за выполненные «Исполнителем» работы определяются в Расчете оплаты услуг (Приложением № 1 к настоящему Договору), который подписывается сторонами одновременно с подписанием настоящего Договора.

4.2. «Заказчик» ежемесячно оплачивает «Исполнителю» затраты по выполненным работам по выставляемым «Исполнителем» счетам и актам сдачи-приемки, не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем выставления счета.

4.3. В случае изменения городских тарифов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах, размер оплаты по договору подлежит корректировке с момента вступления в силу таких тарифов на территории г. Санкт-Петербурга.

**5. Ответственность сторон.**

5.1. Общие положения:

5.1.1.     Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.1.2.     Сторона, нарушившая свои обязательства по договору, должна без промедления устранить эти нарушения.

5.2.     Ответственность «Исполнителя»:

5.2.1.     Помимо ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, «Исполнитель» несет ответственность за убытки, причиненные «Заказчику» (жильцами жилого дома) в результате ошибочных действий (бездействия) своего персонала.

5.2.2.     Претензии «Заказчика» к «Исполнителю» выдвигаются официально, в течении 3-х дней, с момента их возникновения и оформляются 2-х сторонним актом. В случае наличия подтвержденного сторонами материального ущерба, его стоимость учитывается при подписании Акта выполненных работ.

5.3.     Ответственность «Заказчика»:

5.3.1.     В случае задержки «Заказчиком» оформления Актов выполненных работ за отчетный период «Исполнитель» вправе приостановить производство работ с 15 числа месяца, следующего за отчетным.

5.3.2.     В случае не выполнения своих обязательств по п. 4.2 настоящего Договора «Заказчик» уплачивает пени в размере 0,1 % за каждый день просрочки платежа.

5.3.3.     При наличии у «Заказчика» задолженностей за несколько отчетных периодов, сначала погашается задолженность с наиболее ранней датой возникновения. При поступлении платежа в погашение задолженности, в первую очередь погашаются пени, но не более 3%.

1. **6.          Срок действия Договора, порядок его изменения и расторжения**

6.1.          Настоящий договор вступает в силу с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и действует до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года.

6.2.          Изменения и дополнения к настоящему Договору производятся по соглашению сторон.

6.3.          «Исполнитель» имеет право приостанавливать свою деятельность в случае возникновения у «Заказчика» задолженности по оплате за выполненные работы.

6.4.          Каждая из сторон вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор, предупредив об этом другую сторону за 30 дней до даты его расторжения.

6.5.          При расторжении Договора «Заказчик» обязан произвести полный расчет с «Исполнителем» в течении 3-х дней с момента его расторжения. При этом «Исполнитель» обязан вернуть полученную техническую документацию и ключи от помещений «Заказчика» в течении 3-х дней с даты расторжения Договора.

6.6.          Если ни одна из Сторон за 30 дней до истечения срока действия Договора не известит другую Сторону в письменной форме о расторжении Договора, срок его действия пролонгируется на следующий календарный год.

6.7.          Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

1. **7.          Особые условия.**

7.1.          Платные работы в квартирах выполняются по обоюдной договоренности работника и жильца в свободное от основной работы время. Собственник жилья вправе нанять представителя любой организации для выполнения работ, не входящих в перечень эксплуатации жилого фонда и сам несет ответственность в последующем за качество ее выполнения.

7.2.          Отключение и слив системы ЦО, ГВС и стояков холодного водоснабжения по желанию жильца производится по предварительной заявке, поданной за сутки до предполагаемой даты отключения, при наличии письменного согласования с правлением ТСЖ и оплачивается по ордеру сантехнику. Стоимость платных услуг жильцам жилого дома определена Прейскурант платных услуг населению (приложение № 3 к настоящему Договору).

7.3. Устранение аварий возникших по вине жильца, оплачивается по квитанции представленной председателем ЖСК «Заказчик» оплачивает «Исполнителю» по отдельно выставленным счетам.

**8. Разрешение споров.**

8.1. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров.

8.2. При не достижении согласия, стороны все споры решают в соответствии с действующим законодательством РФ.

**9. Форс-мажорные обстоятельства**.

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось прямым или косвенным следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: пожара, забастовок, наводнений, землетрясений, войн, а также других обстоятельств, возникших после заключения договора, наступление которых ответственная сторона не могла предвидеть или предотвратить.

**10. Приложения**

10.1.Приложение № 1 – «Расчет оплаты услуг по техническому обслуживанию жилого дома».

10.2.Приложение № 2 – «Перечень работ и услуг по техническому обслуживанию и ремонту инженерного оборудования жилого дома».

10.3.Приложение № 3 – «Прейскурант платных услуг населению».

10.4.Приложение № 4 – «Акт №1 - приема-передачи теплоустановки».

10.5.Приложение № 5 – «Акт №2 – приема-передачи электроустановки».

10.6.Приложение № 6 – «Акт №3 – приема-передачи технической документации».

**11. Местонахождение и реквизиты сторон**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Заказчик:**                        **Председатель**  **Правления**    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**      М.П. |  | **Исполнитель:**    ООО «УК Наш Дом»  194352, пр. Просвещения, д.46 к.1 оф.361А  ИНН7802437060 КПП780201001  р/сч 40702810326000398101  в Ст-Петербургском ф-ле ОАО «Промсвязьбанк» г. Санкт-Петербург  БИК 044030920  кор/сч 30101810000000000920  т/факс: 598-19-49    **Генеральный**  **Директор**    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**М.Н. Петрова**      м.п. |

**Приложение 2**

**к договору № \_\_\_\_\_  от " \_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_  г.**

**ПЕРЕЧЕНЬ**работ и услуг к договору

на техническое обслуживание и ремонт инженерного оборудования жилого дома

**1.    Планово-профилактическая ревизия и ремонт штатного сантехнического  
оборудования общего назначения (без замены) (2 раза в год);**

* системы холодного водоснабжения и канализации;
* системы ГВС и отопления;

**2.   Планово – профилактическое обслуживание сетей теплоснабжения:**

* поддержание в исправном состоянии элеваторного теплового пункта.
* осмотр, оценка технического состояния устранение мелких дефектов, не требующих замены узлов, агрегатов, ГВС, 1 раз в месяц планово и по мере необходимости;
* регулирование, очистка, смазка, замена вышедших из строя деталей, без значительной разборки, набивка сальниковых уплотнений ЦО;
  + остановка теплопотребляющей установки и ее сезонная консервация и расконсервация;
  + оперативные переключения, при необходимости опорожнение и заполнение систем теплоснабжения.

**3.    Подготовка системы отопления и ГВС к отопительному  сезону и сдача ее инспектору АО «Ленэнерго»   (ГУП ТЭК) по акту  (с  заменой запорного регулирующего оборудования при необходимости по предоставлении его Заказчиком):**

* гидравлическая   или   гидропневматическая промывка системы отопления;
* сдача на чистоту сеток сетевых фильтров;
* окраска   запорной   арматуры   и   трубопроводов   в   элеваторных   узлах;
* демонтаж (монтаж) и сдача манометров в поверку (оплату поверки производит Заказчик);
* проведение и сдача гидравлических испытаний системы отопления и ГВС;
* регулировка  и  предъявление инспектору срабатывания  предохранительного  сетевого  
  клапана;
* участие в предъявлении систем теплопотребления Заказчика теплоснабжающей организации и получении допуска к эксплуатации в новом отопительном сезоне.

1. **4.      Планово – профилактическое обслуживание сетей водоснабжения и канализации:**

* поддержание в исправном состоянии в/у, сетей и текущий ремонт по необходимости;
* регулирование, очистку, смазку, замену вышедших из строя деталей без значительнойразборки, набивка сальниковых уплотнений;
* устранение мелких дефектов не требующих замены узлов, агрегатов и в/с;
* сдача в поверку и установка на штатные места КИП, замена вышедших из строя КИП исключая расходомеры (водосчетчики).

**5. Осмотр планово-профилактическая ревизия (ежеквартально)  и  ремонт электрического оборудования общего назначения (с   заменой вышедшего из строя оборудования в случае предоставления его Заказчиком.):**

* обеспечение приема, распределение электроэнергии по потребителям и проверка нагрузки по фазам;
* замер сопротивления изоляции (согласно правил) за дополнительную оплату, 1 раз в три года;
* техническое  обслуживание и текущий ремонт внутреннего  электрооборудования  
  внутренних электрических сетей находящихся в общей собственности Заказчика;
* осмотр и ремонт коммунального электроосвещения, 1 раз в месяц или по заявке;
* замена    ламп    светильников,    мелкий    ремонт    осветительной    арматуры (за счет исполнителя, освещение лестниц, чердаков, подвалов, уличной территории (осветительные приборы установленные на высоте не более 4-х метров) с заменой перегоревших ламп 1 раз в месяц, в других случаях по заявкам;
* замену светильников (за счет заказчиков);
* замену   предохранителей   и   автоматов   отключения,   в   электрощитах   помещений находящихся в общей собственности, по мере необходимости;
* профилактический осмотр групповых электрощитков с удалением пыли, подтягиванием контактов, 1 раз в три месяца;
* снятие показаний общедомовых эл. счетчиков 1 раз в месяц.

**6.    Сварочные работы (электро- и газосварка):**

* на трубопроводах общего назначения (устранение свищей без замены участков трубопроводов в технических помещениях);
* на транзитных трубопроводах и приборах отопления в квартирах (устранение свищей без  
  замены участков трубопроводов);

**7.    Ремонт столярных изделий, остекление в помещениях общего назначения:**

* замена выбитых стекол (из материала заказчика);
* замена дверных замков (из материала заказчика);
* подгонка и ремонт дверных блоков(подготовка к отопительному сезону 1 раз в год).

**8.    Разные работы:**

* восстановление изоляции теплопроводов (из материала заказчика)
* покраска дверей в помещениях общего назначения, подкраска стен, трубопровода, запорной арматуры.

**9.         Работы по локализации аварии на инженерных сетях;**

* устранение течи запорной и водоразборной арматуры;
* заделка свищей, путем установки бандажей, на внутридомовых системах горячего и   
  холодного водоснабжения, центрального отопления без выполнения работ по демонтажу  
  и монтажу трубопроводов и оборудования, без вскрытия конструкций, стен, перекрытия
* ликвидация    мелких    повреждений    на    внутридомовых    сетях    электроосвещения  
  электросиловых подводках и установках, напряжением не более 380 вольт, щитовых  
  распределительных     устройствах      без      замены      и     ремонта внутридомовых  
  (внутриквартирных) сетей и оборудования, щитовых и распределительных устройств;
* ликвидация   засоров   систем   канализации   внутри   помещений   и   канализационных,  
  выпусков до первого дворового колодца, без очистки колодцев от ила.

**10.  По вызову домовладельцев и для исключения аварийных ситуаций в квартирах, при условии   предоставления   ими   заменяемых   деталей,   выполняются   следующие работы:**

* смена прокладок, набивка сальников у водо-запорной арматуры с устранением течи;
* по согласованию с исполнителем работ, возможно приобретение необходимого материала исполнителем, с возмещением накладных расходов;
* установка вставки для седла клапана, полиэтиленовых насадок к вентильной головке;
* устранение течи или смена гибкой подводки присоединения санитарных приборов, смена выпусков, переливов, сифонов, участков трубопроводов от крана на транзитном стояке до квартирных сантехприборов, замена резиновых манжет унитаза, подчеканка раствором;
* регулировка смывного бачка с устранением утечки.

**11. Санитарное содержание и уборка придомовой территории, лестничных клеток, мусоропровода, плотницкие работы:**

* Обеспечивает ежедневную уборку лестничных клеток (кроме выходных и праздничных дней. В случае, если праздничные дни превышают 2-а календарных дня, устанавливается специальный график на праздники, утвержденный председателем);
* Производит мытье лестничных клеток по утвержденному графику – 2 раза в месяц;
* Обеспечивает ежедневное, влажное подметание лестничных площадок и маршей;
* Ежедневно производит влажную уборку пола лифтовых кабин (протирание стен, дверей по мере загрязнения);
* Производит влажную протирку подоконников, перил, дверей тамбурных и входных – 1 раз в месяц;
* Производит мытье окон – 1 раз в год (весна) в местах общего пользования;
* Производит ежедневное подметание территории, уборку тротуаров, посыпку песком (в зимний период по мере необходимости), уборку газонов (в летний период по мере необходимости) прилежащих к обслуживающему домовладению.
* Производит ежедневную уборку отмостки, площадки перед входом;
* Покос газонов – не менее трех раз за сезон;
* Обеспечивает механизированную уборку территории, в заранее оговоренные сроки, по заказу председателя с уборкой личного автотранспорта жильцов с территории.
* Производит вынос, загрузку и вывоз крупногабаритного и строительного мусора по договоренности, за отдельную плату;
* Производит подготовку дома к отопительному сезону в летний период на основании составленного акта весеннего осмотра дома:
  + Производит ремонт дверных и оконных проемов. Исправляет мелкие повреждения окон, фрамуг, дверей, производит недостающее остекление, утепляет вентиляционные окна чердака и подвала, на зиму расконсервирует вентиляционные окна на летний период.
  + Производит мелкие плотницкие работы по необходимости.

**12. Работы внутри квартир (не предусмотренные выше перечисленным перечнем) по заявкам их владельцев выполняются Исполнителем платно в соответствии с расценками, согласованными с владельцами квартир.**

**Примечание: дополнительно к указанному Перечню силами ООО «УК Наш Дом» с оплатой по дополнительному соглашению могут быть выполнены следующие виды работ:**

* замена технологических трубопроводов и запорной арматуры с применением, при необходимости, сварочных работ;
* замена стояков из металлов, меди, полипропилена,  с внутриквартирной разводкой;
* электротехнические работы с заменой штатного оборудования и кабельной разводки;
* изготовление, установка заборов, ремонт ограждений газонов;
* покос газонов;
* устройство навесов и оконных решеток;
* косметический ремонт помещений.

**Заказчик:                                                                Исполнитель:**

Председатель ЖСК \_\_\_\_\_\_\_\_\_                               Директор ООО «УК Наш Дом»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                                                   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Петрова М.Н.