

**ДОГОВОР № _____-УМ
на управление нежилыми помещениями**

г. Екатеринбург

_____ 2013г.

Общество с ограниченной ответственностью «Территориально-Энергетическая Компания», именуемое в дальнейшем **Обслуживающая компания**, в лице директора **Ващука Алексея Валерьевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуем _____ в дальнейшем **Собственник (Пользователь)***, в лице _____ действующего на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Обслуживающая компания по заданию Собственника оказывает Собственнику комплекс услуг по управлению:

- общим имуществом собственников здания расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Маяковского д. 25а (далее по тексту – общее имущество). Перечень общего имущества указан в Приложении № 1 к настоящему договору.

- нежилыми помещениями, расположенными в здании по адресу: г. Екатеринбург, ул. Маяковского д. 25а общей площадью _____ **квадратных метров:** № _____ по поэтажному плану БТИ _____ этажа (далее по тексту – нежилые помещения Собственника), а Собственник обязуется оказанные Обслуживающей компанией услуги оплатить.

Указанные нежилые помещения принадлежат Собственнику на праве аренды на основании _____ от «__» _____ 20__ г.

1.2. Комплекс услуг по управлению нежилыми помещениями и общим имуществом включает в себя:

1.2.1. Организацию подачи в нежилые помещения Собственника коммунальных ресурсов (водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение) путем заключения договоров с поставщиками соответствующих коммунальных ресурсов и обеспечения их исполнения, а также обеспечение работоспособности и эксплуатации системы пожарной сигнализации, пожаротушения и вентиляции;

1.2.2. Организацию содержания нежилых помещений Собственника и общего имущества силами Обслуживающей компании либо путем заключения и обеспечения исполнения договоров с исполнителями соответствующих услуг и работ, а именно:

- организация сбора мусора и вывоза твердых бытовых отходов;

- организация услуг по контролю доступа в здание, в котором расположены нежилые помещения Собственника.

- организация уборки и содержания мест общего пользования (лестничных пролетов, коридоров, туалетов, лифтовых холлов, тамбуров, вестибюль);

- организация эксплуатации, технического обслуживания и текущего ремонта инженерных систем, лифтового оборудования, санитарно-технического оборудования и конструктивных элементов в здании, в котором расположены нежилые помещения Собственника, уборка прилегающей к зданию территории

- уборка прилегающей территории (газоны, местный проезд, тротуар).

1.3. В отношениях с поставщиками коммунальных ресурсов Обслуживающая компания выступает в качестве представителя Собственника и по смыслу настоящего договора является агентом Собственника, заключая от своего имени, но за счет Собственника договоры, необходимые для исполнения (реализации) настоящего договора, независимо от того, названа ли Обслуживающая компания в соответствующем договоре агентом Собственника.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обслуживающая компания обязана:

2.1.1. Заключить от своего имени в интересах Собственника за счет Собственника за вознаграждение:

- договор на отпуск (получение) питьевой воды и прием (сброс) сточных вод;

- договор энергоснабжения на поставку тепловой энергии;

- договор электроснабжения на поставку электрической энергии;

* Далее по тексту Собственник и Пользователь равнозначные понятия в зависимости от статуса лица, который находится в обслуживаемом помещении.

Обслуживающая компания: _____

Собственник: _____

- иные договоры, необходимые и достаточные для оказания Обслуживающей компанией комплекса услуг, указанного в п. 1.2.1, 1.2.2. настоящего договора;

2.1.2. Обеспечивать исполнение договоров, указанных в п. 2.1.1. настоящего договора, заключенных Обслуживающей компанией в отношении нежилых помещений Собственника, в том числе в части своевременной оплаты по данным договорам;

2.1.3. Своевременно информировать Собственника об изменении по договорам, указанным в п. 2.1.1. настоящего договора, заключенным Обслуживающей компанией в отношении помещений Собственника. Обслуживающая компания в обязательном порядке письменно уведомляет о стоимости коммунальных услуг, сроках заключения договора, сроках оказания услуг. Собственник вправе запросить в Обслуживающей компании копии заключённых прямых договоров с поставщиками услуг, при отказе предоставить копии этих договоров Собственник вправе не оплачивать услуги Обслуживающей компании;

2.1.4. Обеспечивать ежедневную уборку и содержания мест общего пользования (лестничных пролетов, коридоров, туалетов, лифтовых холлов, лифтов, тамбуров, вестибюль), а также придомовой территории, нести ответственность за соблюдение санитарных норм и правил в них;

2.1.5. Обеспечивать техническое обслуживание и текущий ремонт общего имущества, указанного в Приложении № 1 к настоящему договору (конструкции, элементов, узлов инженерного оборудования здания, систем ХВС, ГВС, отопления, электроснабжения здания), с соблюдением требований, установленных нормами действующего законодательства. Текущий ремонт, установку охраны, улучшение помещений и прилегающей территории выполнять по ежегодному плану, утверждённому общим собранием собственников;

2.1.6. Представлять интересы Собственника при взаимодействии с городскими службами и контролирующими органами по вопросам, связанным с надлежащей эксплуатацией и содержанием нежилых помещений;

2.1.7. Обеспечить круглосуточный контроль за выполнением требований внутриобъектового режима лицами, которые находятся в здании;

2.1.8. Принимать участие в работе комиссий по выявлению причин аварийных ситуаций в нежилых помещениях Собственника, а также в здании и информировать Собственника о причинах аварийных ситуаций на указанных объектах. Своевременно и оперативно осуществлять работу по устранению причин и последствий аварий, по окончании выполнения работ информировать об этом Собственника.

2.1.9. Уведомлять Собственника о перерывах в предоставлении коммунальных услуг в день получения информации от Поставщика соответствующей услуги, а об отключении вследствие произошедшей аварии - в день аварии.

2.1.10. Немедленно информировать Собственника об аварийных ситуациях, произошедших в нежилых помещениях Собственника.

2.1.11. При оказании услуг, предусмотренных настоящим договором, обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственника;

2.1.12. Соблюдать порядок расчетов, предусмотренный настоящим договором.

2.1.13. При размещении рекламы, конструкций, подсветки или ином способе, форме, который будет препятствовать естественному освещению, проветриванию помещения, открытию, закрытию окон, Обслуживающая компания обязана получить письменное согласие Собственника.

2.1.14. Ежегодно разрабатывать программу экономии энергоресурсов по зданию Маяковского, 25/А. После утверждения общим собранием собственников принимать меры по его реализации.

2.1.15. При заключении договоров с третьими лицами, в интересах Собственника, условия указанных договоров (в том числе, расценки) подлежат утверждению простым большинством голосов собственников нежилых помещений на общем собрании собственников нежилых помещений (в случае заключения договоров до момента начала потребления услуг), либо последующему одобрению простым большинством голосов собственников нежилых помещений на общем собрании собственников нежилых помещений (в случае заключения договора после начала потребления услуг).

2.1.16. Осуществлять замену счётчика теплоснабжения в течение 45 календарных дней, замену счётчика ХВС в течение 14 календарных дней, замену электросчётчика в течение 45 календарных дней либо осуществлять их поверку в установленные законом сроки.

Если указанные сроки нарушены, то Собственник (Пользователь) имеет право не оплачивать соответствующие потребленные ресурсы.

2.1.17. Обслуживающая компания несет ответственность за наличие приборов учета, их работоспособность и проверку со стороны соответствующих органов.

2.2. Обслуживающая компания вправе:

Обслуживающая компания: _____

Собственник: _____



2.2.1. Прибегать к любым законным методам для успешного оказания услуг, предусмотренных настоящим договором;

2.2.2. Самостоятельно осуществлять выбор поставщиков по договорам, заключаемым в отношении нежилых помещений Собственника и указанным в п. 2.1.1. настоящего договора. Данный пункт действует только в отношении договоров о предоставлении коммунальных услуг;

2.2.3. Представлять за свой счет и своими силами интересы Собственника по заключенным Обслуживающей компанией договорам, заключенным ею от своего имени, но за счет Собственника, в судах и других государственных и муниципальных органах, учреждениях, организациях.

2.2.4. При заключении договоров с третьими лицами Обслуживающая компания обязана заключить их на наиболее выгодных для Собственника условиях.

2.3. Собственник обязан:

2.3.1. Обеспечивать беспрепятственный доступ в занимаемые нежилые помещения сотрудникам Обслуживающей компании, представителям контролирующих органов для осмотра технического состояния инженерного оборудования в нежилых помещениях Собственника при условии предварительного уведомления Обслуживающей компанией о дате и времени осмотра, исключая аварийные ситуации, когда доступ должен быть обеспечен незамедлительно;

2.3.2. В случае обнаружения признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего инженерного оборудования незамедлительно сообщать об этом Обслуживающей компании;

2.3.3. Не производить какие-либо работы и не совершать иные действия, которые могут привести к порче помещения, а также общего имущества;

2.3.4. Нести ответственность в соответствии с законодательством РФ за нарушения установленных правил эксплуатации электрооборудования и бытовых электроприборов, включаемых в штепсельные розетки стационарной штатной электрической сети здания.

2.3.5. Уведомить Обслуживающую компанию о заключенных договорах, связанных с изменением несущих конструкций здания и инженерных коммуникаций.

2.3.6. Соблюдать порядок расчетов, предусмотренный настоящим договором;

2.3.7. По требованию Обслуживающей компании в целях исполнения условий настоящего договора выдать соответствующую доверенность представителю Обслуживающей компании.

2.4. Собственник вправе:

2.4.1. Осуществлять контроль за надлежащим оказанием Обслуживающей компанией услуг, предусмотренных настоящим договором;

2.4.2. Реализовывать свои права, вытекающие из права собственности на нежилые помещения, предусмотренные действующим законодательством РФ;

2.4.3. отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном настоящим договором.

2.4.4. По запросу получать от Обслуживающей компании полную и исчерпывающую информацию о тарифах и расценках на оказываемые услуги, потребляемые коммунальные ресурсы, с приложением обоснования данных расценок.

2.4.5. Знакомиться с договорами, заключенными Обслуживающей компанией с третьими лицами (в том числе с поставщиками ресурсов) в интересах Собственника.

3. ПОРЯДОК УЧЕТА И РАСЧЕТА СТОИМОСТИ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

3.1. Учет полученных коммунальных ресурсов в нежилых помещениях Собственника производится в следующем порядке:

3.1.1. Количество полученной электрической энергии, полученного объема питьевой воды (ХВС, ГВС) определяется по показаниям приборов учета*, установленных в нежилых помещениях Собственника. Показания приборов учета фиксируются Обслуживающей компанией на 25-е число текущего месяца в акте в присутствии уполномоченного представителя Собственника:

должность: _____,
 ФИО: _____,
 контактный телефон: _____

* Приборы учета должны соответствовать фактической нагрузке, проверены органами Государственной метрологической службы, и опломбированными представителем Обслуживающей компании. Установка, замена и ликвидация приборов учета подтверждается актами Обслуживающей компании.

Обслуживающая компания: _____

Собственник: _____

В случае отсутствия в момент снятия показания уполномоченного представителя Собственника, в отчете Обслуживающей компании указываются данные по показаниям, зафиксированным Обслуживающей компанией в одностороннем порядке.

Если в нежилых помещениях Собственника отсутствуют (или установлены ненадлежащим образом) приборы учета, расчет потребленных коммунальных ресурсов рассчитывается в соответствии с п. 3.1.3. настоящего договора;

3.1.2. Количество полученного объема водоотведения определяется как сумма объемов полученной воды (ХВС и ГВС);

3.1.3. В случае если в помещениях Собственника отсутствуют приборы учета коммунальных ресурсов, количество полученных Собственником коммунальных ресурсов определяется исходя из общего объема соответствующих коммунальных ресурсов предъявленных к оплате Обслуживающей компании поставщиком данных ресурсов в отчетном периоде в целом на здание, в котором расположены нежилые помещения Собственника (площадь 5274,5 кв.м.), и распределяется пропорционально площади нежилых помещений Собственника указанной в п.1.1. договора.

3.1.4. Предоставить Собственнику тепловой расчёт, выполненный в лицензированной организации, подтверждающий фактический расход количества тепловой энергии на помещение Собственника.

3.1.5. Количество полученного объема тепловой энергии, электроэнергии, полученного объема питьевой воды (ХВС и ГВС) в целом на здание предъявляется поставщиками коммунальных ресурсов Обслуживающей компании только на основании показаний приборов учета, установленных в целом на здание.

Журнал учета показаний общих приборов учета на здание должен вестись Обслуживающей компанией и быть доступен для обозрения в месте нахождения Обслуживающей компании в любое рабочее время.

3.2. Расчет стоимости полученных коммунальных ресурсов в нежилых помещениях Собственника за отчетный период производится по тарифам, предусмотренным в договорах, заключенных Обслуживающей компанией с поставщиками соответствующих ресурсов. Применяемые тарифы подтверждать выписками из Постановлений РЭК по Свердловской области, подтверждающие правомочность применения их поставщиками коммунальных ресурсов.

Указанные расценки подлежат утверждению простым большинством голосов собственников нежилых помещений на общем собрании собственников нежилых помещений (в случае заключения договора до момента начала потребления коммунальных ресурсов), либо последующему одобрению простым большинством голосов собственников нежилых помещений на общем собрании собственников нежилых помещений (в случае заключения договора после начала потребления коммунальных ресурсов).

4. СТОИМОСТЬ УСЛУГ ОБСЛУЖИВАЮЩЕЙ КОМПАНИИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

4.1. Общая стоимость услуг Обслуживающей компании по настоящему договору составляет _____, в том числе НДС 18%, в месяц. В стоимость входит:

- а) содержание персонала Обслуживающей компании;
- б) эксплуатационные и накладные расходы;
- в) услуги по обеспечению сохранности имущества;
- г) уборка мест общего пользования (лестничных пролетов, коридоров, туалетов, лифтовых холлов, тамбуров, вестибюль) и земельного участка;
- д) стоимость услуг по обслуживанию лифтов;
- е) стоимость использования грязезащитного покрытия;
- ж) стоимость технического обслуживания системы пожаротушения;
- з) стоимость услуг на вывоз и утилизацию (захоронение) твердых бытовых отходов;
- и) стоимость дезинсекции и дератизации;
- к) стоимость технического обслуживания внутренних и наружных инженерных сетей здания;
- л) аварийное обслуживание инженерных систем и коммуникаций;
- м) подготовка здания к сезонной эксплуатации;
- н) налоги;
- о) прибыль.

Обслуживающая компания: _____

Собственник: _____

4.2. Стоимость услуг Обслуживающей компании может быть изменена только по соглашению сторон не более 1 (один) раза в год. Стоимость услуг может изменяться, если общее собрание собственников утвердило соответствующий размер стоимости услуг и приняло решение об этом.

4.3. В стоимость услуг Обслуживающей компании, указанную в п. 4.1. настоящего договора, не входит и оплачивается Собственником отдельно:

- стоимость коммунальных ресурсов, расчет которой производится на основании раздела 3 настоящего договора;

- стоимость работ, услуг по договорам, заключенным Обслуживающей компанией в отношении нежилых помещений Собственника в соответствии с условиями настоящего договора, расчет которой производится, исходя из общей стоимости работ, услуг, предъявленных к оплате Обслуживающей компании соответствующим исполнителем работ/услуг в отчетном периоде в целом на здание, в котором расположены нежилые помещения Собственника (общая площадь для распределения 5274,5 кв.м. и по соответствующим строкам расходов, указанным в отчете компании) и распределяется пропорционально площади нежилых помещений Собственника указанной в п.1.1. договора;

- стоимость капитального ремонта имущества указанного в п.п. 1.1. настоящего договора.

4.4. Стоимость дополнительных услуг Обслуживающей компании, не предусмотренных настоящим договором, согласовывается сторонами при подписании дополнительного соглашения к настоящему договору об оказании дополнительных услуг.

4.5. Ежемесячно, в срок до 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным периодом, Обслуживающая компания предоставляет на утверждение Собственнику отчет, в котором указываются следующие сведения:

1) стоимость коммунальных ресурсов;

2) стоимость работ, услуг, оказанных по договорам, заключенным Обслуживающей компанией в соответствии с условиями настоящего договора в отношении нежилых помещений Собственника с указанием стоимости услуг Обслуживающей компании в соответствии с п. 4.4. настоящего договора;

При отсутствии в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента передачи Обслуживающей компанией Собственнику отчета, письменных возражений Собственника, отчет считается принятым Собственником без возражений, что является основанием для проведения платежей по настоящему договору.

К отчету для Собственника Обслуживающая компания в обязательном порядке прилагает копии первичных бухгалтерских документов от поставщиков коммунальных ресурсов и иных услуг.

К отчету для Собственника Обслуживающая компания в обязательном порядке прилагает расчет долей и сумм расходов приходящихся на Собственника с указанием показаний приборов учета, установленных в нежилых помещениях Собственника и показаний приборов учета установленных в общем на все здание.

4.6. Собственник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента принятия отчета перечисляет на расчетный счет Обслуживающей компании, указанный в настоящем договоре:

- общую стоимость услуг Обслуживающей компании (п. 4.1. настоящего договора),

- сумму расходов Обслуживающей компании на оплату коммунальных ресурсов (с учетом ранее внесенной предварительной оплаты), расходов на оплату стоимости работ, услуг по договорам, заключенным Обслуживающей компанией в соответствии с условиями настоящего договора, в отношении нежилых помещений Собственника, указанных в п. 4.3. настоящего договора;

- сумму предварительной оплаты на оплату коммунальных ресурсов за следующий отчетный период, размер которой составляет 70 % (Семьдесят процентов) от суммы расходов Обслуживающей компании на оплату коммунальных ресурсов в отчетном периоде.

5. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

5.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы (чрезвычайных, непреодолимых при данных условиях и препятствующих выполнению сторонами обязательств по настоящему договору) сроки исполнения обязательств отодвигаются соразмерно времени, в течение которого будут иметь место такие обстоятельства.

5.2. Если действие обстоятельств, указанных в п. 5.1 настоящего договора, будет продолжаться более трех месяцев, любая из сторон будет вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по договору.

5.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, должна немедленно извещать другую сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, указанных в п. 5.1 настоящего договора.

Обслуживающая компания: _____

Собственник: _____



5.4. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить справки, выдаваемые торгово-промышленной палатой Свердловской области.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора в не предусмотренной настоящим договором части регулируется действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Обслуживающая компания несет ответственность за перерывы в подаче коммунальных и предоставлении иных услуг как внутри, так и придомовой территории здания по ул. Маяковского, д.25а, в размере пропорционально времени отсутствия услуги. Собственник не производит оплату указанных коммунальных и иных услуг за период их отсутствия. В таких ситуациях производится перерасчет размера ежемесячной платы.

6.3. В случае нарушения Собственником сроков оплаты, установленных настоящим договором, Обслуживающая компания вправе предъявить к оплате неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки исполнения обязательства по оплате.

В случае нарушения Собственником сроков оплаты предусмотренных настоящим договором, Обслуживающая компания оставляет за собой право на ограничение коммунальных ресурсов.

6.4. Каждая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных другой стороной в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего договора, а также по другим основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

6.5. В случае если все Собственники (Пользователи) здания, указанного в п.п. 1.1. настоящего договора своевременно и в полном объеме оплатили потребленные услуги (ресурсы), Собственник вправе выставить пеню Обслуживающей компании при задержке в перечислении платежей в пользу поставщиков (исполнителей) коммунальных услуг. Пеня выставляется в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы задержанного платежа за каждый день просрочки.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ. В случае возникновения разногласий в процессе исполнения настоящего договора, до обращения с иском в арбитражный суд, заинтересованная сторона направляет претензию, подписанную уполномоченным представителем организации.

7.2. Претензия должна быть направлена с использованием средств связи, обеспечивающих фиксирование ее отправления (заказной почтой, телеграфом факсом и т.д.) или вручена под расписку. К претензии прилагаются обосновывающие документы.

7.3. Сторона, получившая претензию, рассматривает ее в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней. Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается уполномоченным представителем организации до истечения срока, установленного для ответа на претензию, стороны не вправе предъявлять иск в арбитражный суд.

7.4. В случае неурегулирования споров и разногласий путем переговоров спор подлежит разрешению в судебном порядке.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Стороны примут все необходимые и разумные меры к неразглашению факта совершения настоящей сделки и условий настоящего договора третьим лицам, за исключением случаев, когда такое разглашение предусмотрено законом (регистрирующие органы и пр.).

8.2. Изменение условий настоящего договора, его расторжение и прекращение возможно только при письменном соглашении сторон, за исключением случаев, предусмотренных настоящим договором. Все дополнения и изменения к настоящему договору должны быть составлены письменно и подписаны обеими сторонами.

8.3. Настоящий договор считается заключенным и вступает в силу, с учетом его фактического исполнения сторонами с 01 января 2013 г. и действует до 31 декабря 2013г. В случае если ни одна

Обслуживающая компания: _____

Собственник: _____

сторона из Сторон в срок за 30 календарных дней до окончания действия настоящего договора не заявит в письменной форме о желании его расторжения, Договор считается продленным на один последующий год. Количество пролонгаций не ограничено. Место исполнения настоящего договора – город Екатеринбург.

8.4. В остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Обслуживающая компания:

ООО «ТЭК»

ИНН 6673230947 КПП 667301001

Адрес: 620041, г. Екатеринбург, ул. Кислородная, 8

р/с 40702810507200000125 в Банк 24.ру (ОАО)

к/с 30101810600000000859,

БИК 046577859

тел/факс 8 /343/ 389-83-03, 389-81-11

email: tekdir2011@mail.ru

Директор:

_____ /А.В. Ващук/

Собственник:

Обслуживающая компания: _____

Собственник: _____

17.2 Распределительные щиты – 2 ед.

18) Наружные (внешние) электрические сети: кабельная линия 0,4 кВ ААБШв 4*240 (до ТП БКТПн 2*1000) – 12 ед.

19) Внутренние электрические сети 04/0,22 кВ с межэтажными щитами (12 щитов) – 1 ед.

20) Внутренние слаботочные сети (12 щитов) – 1 ед.

21) Лифты пассажирские (Q = 1000 кг. 12 чел) включая машинное помещение лифтов, лифтовое оборудование, шахты лифтов, приямки лифтов (подвал), электрические сети лифтов – 3 ед.

22) Помещение вахты с охранно-пожарной сигнализацией – 1 ед.

23) Оборудование (освещение, отопление) аварийного выхода – 1 ед.

24) Оборудование (освещение, отопление) главного входа – 1 ед.

25) Оборудование (освещение, отопление) входа с фасада здания – 1 ед.

26) Оборудование (освещение, отопление, проложенные сети) помещений подвала здания (кроме подвала кафе) – 1 ед.

27) Оборудование (освещение, отопление) посадочных площадок лифтов – 11 ед.

28) Помещения общего пользования, в том числе лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердак.

29) Кровля.

30) Ограждающие несущие конструкции здания (включая фундамент, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции).

31) Ограждающие ненесущие конструкции здания, обслуживающие более одного нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

32) Входная группа (первый этаж – место расположения лифта, охраны, терминалов оплаты).

33) Подвал

Обслуживающая компания:

Собственник:

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Приложение № 2 к договору на управление
нежилыми помещениями от _____ 2013г № _____-УМ

Перечень и периодичность услуг по управлению нежилыми помещениями и общим имуществом

№ п/п	Элементы здания	Периодичность осмотров в год
		4
1	Крыша	12
2	Кирпичные конструкции и наружная отделка	12
3	Железобетонные конструкции	12
4	Стальные конструктивные элементы	12
5	Оконные системы	12
6	Дверные группы	24
7	Асфальтовое покрытие	6
8	Газоны и зеленые насаждения	1
9	Вентиляционная система	12
10	Внутренняя отделка мест общего пользования	12
11	Подвальные и чердачные помещения	4
12	Полы	12
13	Перила и ограждающие решетки на окнах, лестничных клетках	
	<i>Система холодного водоснабжения:</i>	12
14	Водомерный узел (контроль работы, снятие показаний)	12
15	Вводные задвижки	12
16	Запорная арматура (постоячная и внутрисистемная)	12
17	Дренажные устройства	1
18	Поливочная система	
	<i>Система горячего водоснабжения:</i>	12
19	Приборы учета	12
20	Вводные задвижки	12
21	Запорная арматура (стоячная и внутрисистемная)	12
22	Повышающие насосы	12
23	Изоляция трубопроводов	
	<i>Канализационная система:</i>	12
24	Контроль герметичности системы и ее проектных уклонов	12
25	Дренажная система	1
26	Водосточная система	12
27	Электроклапан	
	<i>Система центрального отопления:</i>	6
28	Тепловой узел, контроль состояния	6
29	Магистральные и разводящие трубопроводы	6
30	Запорная стоячная арматура	6
31	Регулировочная арматура	2
32	Дроссельные устройства	1
33	Гидропневмопромывка	2
34	Контроль герметичности системы	ежемесячно в отоп. период
35	Контроль тепловых параметров в отопительный сезон	2
36	Регулировка системы	1
37	Консервация системы на летний период	1
38	Запуск системы в отопительный сезон	
	<i>Электрооборудование:</i>	12
39	Профосмотр вводных устройств	12
40	Профосмотр этажных щитов и электрощитовой	12
41	Освещение МОП, чердака, подвала	12
42	Уличное освещение	12
43	Снятие показателей эл. счетчиков с обработкой данных, составление отчетов	12
44	Снятие показателей по расходу тепловой энергии, обработка данных, составление отчетов	12
45	Снятие показателей потребленной электроэнергии, водоснабжения по офисным помещениям с последующей обработкой данных	12
46	Согласование договорных величин потребления эл. энергии на год	1
47	Организация готовности объектов к отопительному сезону (акты включения, акты	1

Обслуживающая компания: _____

Собственник: _____

	финансовой готовности, допуск узла коммерческого учета).	
48	Организация проверки приборов учета тепловой и электроэнергии	по срокам проверки
49	Снятие, установка, ремонт, замена вышедших из строя приборов учета тепловой и электроэнергии	по мере необходимости
50	Снятие показаний счетчиков электроэнергии, водоснабжения, теплоснабжения в здании	12
51	Профилактическая чистка сифонов и выпусков	2
52	Устранение засоров	по заявкам
53	Смена прокладок	по заявкам
54	Уплотнение сгонов	по заявкам
55	Регулировка смывных бачков	по заявкам
56	Укрепление сантехприборов	по заявкам
57	Смена манжетов и поплавков	по заявкам
58	Устранение течей	по заявкам
	<i>Общее домовое инженерное оборудование:</i>	
59	Проф. чистка канализационных лежаков	6
60	Восстановление нарушенной изоляции и окраски трубопроводов	при обнаружении
61	Ревизия задвижек	1
62	Испытание задвижек на открытие – закрытие	1
63	Набивка сальников и запорной арматуры	по мере необходимости
64	Очистка ливнеприемных воронок кровли	6
65	Открытие вентиляционных продухов	2
66	Мелкий слесарный ремонт замков и мет дверей в подвальные, машинные и чердачные помещения	по заявкам
67	Консервация и пуск в работу поливочной системы	1
68	Прочистка вентиляционных каналов	по заявкам
69	Окраска металлических элементов кровли	по мере необходимости
70	Протяжка контактов в электrorаспределительных устройствах	12
71	Смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей в МОП	по мере необходимости
72	Смена разбитых и перегоревших электроламп	по мере необходимости
73	Мелкий ремонт электропроводки	по заявкам
74	Очистка электроустройств от пыли	по заявкам
75	Удаление снега и наледи, удаление сосуль с ливневых устройств на кровле	по мере необходимости
76	Очистка кровли от мусора, листьев, грязи	по мере необходимости
77	Регулировка дверных доводчиков	по заявкам
78	Аварийное круглосуточное обслуживание	постоянно
79	Обеспечение безопасной эксплуатации лифтов в соответствии с их назначением и грузоподъемностью	постоянно