

ДОГОВОР № КС 19/21
на техническое обслуживание и содержание нежилых помещений № 273,
расположенных по адресу: г. Красноярск, ул. Капитанская, 12

г. Красноярск

"15" июля 2021 г.

Собственники и (или) законные представители собственников, иные лица, на законных основаниях осуществляющие пользование (далее иные лица) нежилого помещения №273, расположенного в многоквартирном доме по адресу: г. Красноярск, ул. Капитанская, 12 (далее - Нежилое помещение), совместно именуемые «Заказчики» (список собственников (иных лиц) указан в Приложении № 5 к настоящему договору), с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Комфорт–Сити», в лице директора Дугиева Геннадия Геннадьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора и общие положения

1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства в течение срока действия Договора на возмездной основе выполнять работы и оказывать услуги по техническому обслуживанию и содержанию Нежилого помещения. Данные работы и услуги (в соответствии с п.1.2 настоящего Договора) в зависимости от вида подразделяются на регулярно оказываемые (периодичность которых указана в п.1.2.1) и выполняемые дополнительно, по мере необходимости (периодичность которых указана в п.1.2.2).

1.2. В объем выполняемых работ и оказываемых услуг по техническому обслуживанию и содержанию Нежилого помещения входят:

1.2.1. Регулярно выполняемые (оказываемые) работы и услуги:

1) Услуги по обслуживанию приточной системы вентиляции, вытяжной системы вентиляции, системы дымоудаления, станции водяного пожаротушения, системы пожарной сигнализации, системы сплинкерного пожаротушения, установленных в Нежилом помещении (далее – Система).

В состав вышеуказанной услуги входит следующее: ревизия системы воздуховодов и агрегатов, ревизия вытяжной системы воздуховодов и агрегатов, замена фильтров приточных систем, ревизия воздуховодов и агрегатов системы дымоудаления, ревизия систем пожарной сигнализации, ревизия системы сплинкерного пожаротушения.

Данные работы осуществляются Исполнителем ежемесячно.

2) Работы по обеспечению санитарного состояния Нежилом помещении (влажная уборка пола в Нежилом помещении).

Влажная уборка пола производится Исполнителем исключительно для собственников доли в Нежилом помещении, подписавших настоящий Договор.

Вышеуказанные работы осуществляется Исполнителем 6 раз в год (1 раз в два месяца), согласно внутреннему графику.

Дополнительно, по мере загрязнения проводится сухая уборка пола в Нежилом помещении. Данные работы производятся 1 раз в осенний период и 1 раз в весенний период.

3) Услуги по техническому обслуживанию Автоматических ворот, установленных в Нежилом помещении;

В состав вышеуказанной услуги входит: чистка и закладка смазки (петли, ролики и т.д.), регулировка механической части (усилие открытия створок и калиток автоматических ворот), регулировка торсионных секционных ворот (устранение перекосов), регулировка автоматики, проверка тросов автоматических ворот, устранение аварийных отказов и неисправностей автоматических ворот.

Данные работы осуществляются Исполнителем ежемесячно.

4) Работы по техническому обслуживанию системы освещения, электроустановочных изделий, ВРУ, ИПУ электроэнергии и др. (далее – Система электроснабжения);

В состав вышеуказанных работ входит: техническое обслуживание Системы электроснабжения, осмотр Системы Электроснабжения в Нежилом помещении, в том числе на предмет выявления вышедших из строя деталей Системы электроснабжения и работы по их замене.

Данные работы осуществляются Исполнителем ежемесячно.

Факт неисправности элементов Системы электроснабжения подтверждается актом осмотра Системы электроснабжения, который составляется сотрудником ООО «УК «Комфорт-Сити», по форме, указанной в Приложении №3.

В случае проведения работ по замене элементов Системы электроснабжения, стоимость материалов дополнительно начисляется в месяце оказания услуг по их замене.

1.2.2. Работы и услуги, выполняемые (оказываемые) дополнительно, по мере необходимости:

- 1) Ремонт и замена вышедших из строя элементов Системы;
- 2) Ремонт и замена вышедших из строя элементов Автоматических ворот.

Необходимость проведения работ, указанных в пп.1), пп.2) п.1.2.2, подтверждается актом осмотра (по форме, указанной в Приложении №3) Автоматических ворот/ Системы Нежилого помещения с указанием вышедших из строя деталей, элементов, требующих ремонта и/или замены.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Исполнитель обязан:

2.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы в полном объеме и в сроки, предусмотренные Договором.

2.1.2. Не менее, чем за 2 дня ознакомить Заказчиков с датой (датами) и временем проведения работ по обеспечению санитарного состояния Нежилого помещения путем размещения объявления (уведомления) в лифтах, на информационном стенде в центральном холле МКД, а также на информационном стенде в подземной автопарковке (при его наличии).

2.1.3. Для оказания услуг и выполнения работ использовать сертифицированные материалы, инструменты, оборудование, если такая сертификация предусмотрена действующим законодательством РФ.

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

2.1.5. До 15 числа месяца, следующего за расчетным, предоставлять Заказчикам (представителю собственников Нежилого помещения), акт сдачи-приемки оказанных услуг и выполненных работ. Если Заказчик уклоняется от приемки работ, либо немотивированно отказывается от подписания акта приемки-сдачи выполненных работ, Исполнитель вправе составить такой акт в одностороннем порядке.

2.2. Исполнитель вправе:

2.2.1. Для оказания услуг и выполнения работ в рамках Договора привлекать третьих лиц.

2.2.2. В случае образования у Заказчиков задолженности, превышающей размер 2-месячных начислений всем собственникам Нежилого помещения, приостановить оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных Договором. Уведомление о приостановлении предоставления услуг и выполнения работ должно быть размещено в лифтах, на информационном стенде в центральном холле МКД, а также на информационном стенде в подземной автопарковке (при его наличии).

2.2.3. Возобновить оказание услуг и выполнение работ в рамках Договора не позднее 1 числа месяца, следующего за месяцем погашения в полном объеме задолженности, указанной в п. 2.2.2 Договора.

2.2.4. В случае снижения процента подписания Заказчиками настоящего Договора (менее 90% площади от общей площади Нежилого помещения) приостановить оказание услуг и выполнение работ, предусмотренных настоящим Договором. Уведомление о приостановлении предоставления услуг и выполнения работ должно быть размещено в лифтах, на информационном стенде в центральном холле МКД, а также на информационном стенде в подземной автопарковке (при его наличии).

2.2.5. Возобновить оказание услуг и выполнение работ в рамках Договора не позднее 1 числа месяца, следующего за месяцем подписания Заказчиками, обладающими не менее 90% площади от общей площади Нежилого помещения. При этом, работы по обеспечению санитарного состояния (пп.2), п. 1.2.1) производятся в соответствии с графиком, утвержденным на момент вступления Договора в силу.

2.3. Заказчики обязаны:

2.3.1. Для заключения Договора предоставлять Исполнителю копию документа, подтверждающего право собственности на долю (доли) в Нежилом помещении или иные документы, подтверждающие право пользования Нежилым помещением.

2.3.2. Уведомлять Исполнителя о прекращении права собственности (права пользования) на долю (доли) в Нежилом помещении.

2.3.3. На время выполнения Исполнителем работ по обеспечению санитарного состояния Нежилого помещения (уборка пола в Нежилом помещении) освободить Нежилое помещение от транспортных средств, а также иных предметов, которые затруднят (воспрепятствуют) выполнению работ. Освободить Нежилое помещение Заказчики обязаны на весь период оказания услуги, период

указан в объявлениях, размещаемых в лифтах, на информационном стенде в центральном холе МКД, а также на информационном стенде в подземной автостоянке (при его наличии).

2.3.4. В случае не освобождения парковочных мест Нежилого помещения от транспортных средств, иных предметов, препятствующих уборке пола, услуга считается оказанной в полном объеме.

2.3.5. Своевременно оплачивать оказанные услуги и выполненные работы в соответствии с разделом 3 Договора.

2.3.6. Заказчик (в лице любого из числа собственников Нежилого помещения, подписавших настоящий Договор) обязан подписать акт сдачи-приемки оказанных услуг и выполненных работ, не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным. В случае уклонения от приемки Работ либо немотивированного отказа от подписания акта сдачи-приемки выполненных работ, Исполнитель вправе составить такой акт в одностороннем порядке.

3. Цена и порядок расчетов.

3.1. Калькуляция стоимости работ и услуг по техническому обслуживанию и содержанию Нежилого помещения, указанные в п.1.2.1 (оказываемые на регулярной основе), отражена в Приложении №1.

3.2. Каждый собственник Нежилого помещения (иное лицо), подписавший настоящий Договор, ежемесячно, не позднее последнего дня месяца, следующего за расчетным, оплачивает услуги и работы, указанные в п.1.2.1, соразмерно принадлежащей ему доли в Нежилом помещении.

3.3. Стоимость вышедших из строя деталей Системы электроснабжения не включена в стоимость работ и услуг по техническому обслуживанию и содержанию Нежилого помещения, оплачиваются Заказчиками дополнительно, распределяется ежемесячно (при наличии неисправности элементов Системы электроснабжения) между собственниками, подписавшими данный Договор, пропорционально доли, принадлежащей им на праве собственности в Нежилом помещении, в месяце, следующим за месяцем фактического проведения работ, подтверждается актом выполненных работ (Приложение №4). К стоимости материалов Исполнитель добавляет 3% собственной рентабельности.

3.4. Стоимость работ и услуг, указанных в п.1.2.2, состоит из затрат подрядных организаций, осуществляющих ремонтные работы Систем и/или Автоматических ворот, согласно их сметной стоимости. К стоимости материалов Исполнитель добавляет 1% собственной рентабельности.

3.5. Расходы по ремонту Систем и/или Автоматических ворот, указанных в п.1.2.2., оплачиваются Заказчиками дополнительно, которые распределяется между собственниками, подписавшими данный Договор, пропорционально доли, принадлежащей им на праве собственности в Нежилом помещении, в месяце, следующим за месяцем фактического проведения работ, подтверждается актом выполненных работ (Приложение №4).

3.6. Исполнитель предоставляет Заказчикам ежемесячно в срок до 10 числа месяца, следующего за расчетным, следующие документы:

- счет на оплату, УПД (универсальный передаточный документ) - юридическим лицам;
- квитанцию - физическим лицам.

3.7. Расчеты по Договору могут осуществляться:

3.7.1. Путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя, указанный в разделе 7 Договора;

3.7.2. Путем внесения денежных средств в кассу Исполнителя (в рабочее время Исполнителя).

3.8. В случае несвоевременной и (или) не полной оплаты выполненных работ и оказанных услуг, оказываемых в рамках настоящего Договора, Исполнитель в праве начислять, а Заказчик(и), иные лица обязаны уплатить Исполнителю пени в размере 0,003% от размера задолженности за каждый день просрочки.

3.9. Начисление платы по Договору лицам, подписавшим его после вступления в силу, в соответствии с условиями, указанными в п.5.2, производятся с 1 числа месяца, следующего за месяцем подписания.

4. Порядок подписания технического акта выполненных работ.

4.1. Приемка регулярно выполненных работ по техническому обслуживанию и содержанию Нежилого помещения, указанных в п.1.2.1, осуществляется один раз в два месяца, путем подписания Сторонами технического акта сдачи-приемки работ в соответствии с п. 2.1.5. и п. 2.3.6 Договора по форме Приложения №4.

4.2. Приемка выполненных работ по ремонту Систем и/или Автоматических работ Нежилого помещения осуществляется по факту проведения работ, путем подписания Сторонами технического акта сдачи – приемки работ в соответствии с п. 2.1.5 и п. 2.3.6 Договора по форме Приложения №4.

4.3. В случае немотивированного отказа лица, уполномоченного со стороны Заказчиков на подписание акта сдачи-приемки выполненных работ, такой акт считается подписанным, работы и услуги выполненными и оказанными, и подлежащими оплате.

5. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора.

5.1. Настоящий Договор вступает в силу с 1 числа месяца, следующего за месяцем его подписания Заказчиками, обладающими не менее 90% площади от общей площади Нежилого помещения, и действует до 31.12.2021г.

5.2. Заказчики, подписавшие Договор после его вступления в силу, становятся участниками Договора с 1 числа месяца, следующего за месяцем подписания.

5.3. В случае, если за 30 дней до окончания срока действия Договора, настоящий Договор будет подписан Заказчиками, обладающими не менее 90% площади от общей площади Нежилого помещения, Договор считается продленным на каждый последующий календарный год на тех же условиях.

5.4. Стороны имеют право расторгнуть Договор в одностороннем порядке путем письменного уведомления другой стороны за 30 дней до предполагаемой даты расторжения Договора:

— Заказчик – путем написания заявления в офисе ООО «УК «Комфорт-Сити»;

— Исполнитель – путем размещения уведомлений в лифтах, а также на информационном стенде в центральном холле МКД.

5.5. В случае, если инициатором расторжения Договора будет являться Заказчики, то они обязаны будут возместить Исполнителю фактически понесенные в период действия Договора расходы.

5.6. Заказчики обязаны в письменной форме предоставлять Исполнителю сведения о продаже доли в нежилом помещении и о ее новом собственнике, для внесения соответствующих изменений в Договор.

5.7. Все изменения, дополнения к Договору согласовываются и оформляются в письменном виде и подписываются Сторонами.

6. Заключительные положения

6.1. Стороны несут ответственность за ненадлежащее исполнение своих обязательств в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение предусмотренных Договором обязательств, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы в результате событий чрезвычайного характера (наводнение, землетрясение, пожары и иные явления стихийного характера).

6.3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

6.4. Договор составлен в одном экземпляре. Оригинал Договора находится у ООО «УК «Комфорт-Сити». Собственники, подписавшие Договор, имеют право получить заверенную копию Договора.

6.5. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

Приложение № 1 – Стоимость работ и услуг (оказываемых регулярно) по техническому обслуживанию и содержанию Нежилого помещения, указанных в п.1.2.1;

Приложение № 2 – Работы и услуги (оказываемые дополнительно) по техническому обслуживанию и содержанию Нежилого помещения, указанные в п.1.2.2;

Приложение № 3 – Форма Акта осмотра;

Приложение № 4 – Форма Акта сдачи – приемки выполненных работ;

Приложение № 5 – Список собственников (законных представителей собственников, иных лиц, на законных основаниях, осуществляющих пользование (арендаторы и т.д.).

7. Адреса и реквизиты сторон:

Исполнитель:

ООО «УК «Комфорт-Сити»:

660093, г. Красноярск, ул. Капитанская, 10, пом. 222

ОГРН 1132468044939, ИНН 2464255002,

КПП 246401001, р/с 40702810131000005184,

КРАСНОЯРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8646 ПАО

СБЕРБАНК, к/с 30101810800000000627, БИК

040407627.

Заказчик:

Собственники помещений

Список Собственников помещений

Приложение № 5

Директор ООО «УК «Комфорт-Сити»

ООО "УК "Комфорт-Сити"
г.Красноярск

/ Г.Г. Дугиев /

**Калькуляция стоимости работ и услуг по техническому обслуживанию и содержанию
Нежилого помещения №273, осуществляемых на регулярной основе (п.1.2.1) в рамках
Договора на техническое обслуживание и содержание Нежилого помещения №273,
по адресу: ул. Капитанская, 12**

I.

№ п/п	Работы и услуги	Периодичность оказания	Периодичность начисления	Стоимость выполненной работы (оказанной услуги) за единицу (за 1 кв. м.), в том числе НДС 20%
1.	Услуги по обслуживанию приточной системы, вытяжной системы, системы дымоудаления, системы водяного пожаротушения, системы пожарной сигнализации, системы сплинкерного пожаротушения, установленных в Нежилом помещении	ежемесячно	ежемесячно	6,07
2.	Работы по обеспечению санитарного состояния Нежилых помещений (влажная уборка пола в Нежилом помещении)	6 раз в год (один раз в два месяца)	ежемесячно	7,31
3.	Услуги по техническому обслуживанию автоматических ворот, установленных в Нежилых помещениях	ежемесячно	ежемесячно	0,71
4.	Работы по техническому обслуживанию Системы электроснабжения (без учета стоимости материалов)	ежемесячно	ежемесячно	3,34
			ИТОГО:	17,43

Исполнитель:

ООО «УК «Комфорт-Сити»:

Директор



/ Г.Г. Дугиев

Заказчик:

Собственники помещений

Список Собственников помещений

Приложение № 5

Работы и услуги по техническому обслуживанию и содержанию Нежилого помещения №273, осуществляемых дополнительно, по мере необходимости (п.1.2.2) в рамках Договора на техническое обслуживание и содержание Нежилого помещения №273, по адресу: ул. Капитанская, 12

II.

№ п/п	Работы и услуг	Периодичность оказания	Периодичность начисления	Стоимость выполненной работы (оказанной услуги)
1.	Ремонт и замена вышедших из строя элементов Системы	по мере необходимости (в случае неисправности)	в месяце, следующим за месяцем фактического проведения работ	Согласно п.3.4. настоящего Договора
2.	Ремонт и замена вышедших из строя элементов Автоматических ворот	по мере необходимости (в случае неисправности)	в месяце, следующим за месяцем фактического проведения работ	Согласно п.3.4. настоящего Договора

* Стоимость работ и услуг, осуществляемых дополнительно, по мере необходимости (п.1.2.2), и стоимость деталей Системы электроснабжения дополнительно распределяются между собственниками, подписавшими данный Договор, пропорционально доли, принадлежащей им на праве собственности в Нежилом помещении.

Исполнитель:
ООО «УК «Комфорт-Сити»:

Директор



/ Г.Г. Дугиев

Заказчик:
Собственники помещений
Список Собственников помещений
Приложение № 5

АКТ
технического осмотра системы _____ в Нежилом помещении № _____

г. Красноярск _____

2021г

Комиссия в составе:

Представитель ООО «УК «Комфорт-Сити» _____

должность

ФИО

Собственник доли в Нежилом помещении № _____

№а/м

ФИО

произвела технический осмотр системы электроснабжения в Нежилого помещения № _____
(автопарковка),

расположенном по адресу: _____

Комиссия составила настоящий Акт осмотра системы электроснабжения, при котором обнаружено следующее:

№ п/п	Наименование деталей системы электроснабжения	Техническое состояние деталей системы электроснабжения	Причина потери работоспособности элемента системы электроснабжения	Необходимые меры по восстановлению работоспособности элементов системы электроснабжения	Примечание
1					
2					

Представитель ООО «УК «Комфорт-Сити» _____

должность

подпись

ФИО

Собственник доли в нежилом помещении
№ _____

№ а/м

подпись

ФИО

Исполнитель:

ООО «Управляющая Компания «Комфорт-Сити»

Директор

ООО "УК "Комфорт-Сити"
г. Красноярск

Дугиев Г.Г.

Заказчик:

Собственники помещений
Список Собственников помещений
Приложение № 5

Список собственников Нежилого помещения

п/п	ФИО/ наименование юридического лица, ИНН	Номер присво- енного парко- вочного места (№а/м)	Дата подписания договора № КС 19/21 от 15 июля 2021г.	Подпись	Расторжение договора (заполняется в случае отказа от договора по инициативе кого-либо из лиц на стороне Заказчика)	
					Дата окончания действия договора	Документ, основание расторжения договора (наименование, номер, дата)
1.						
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						
7.						
8.						
9.						
10.						
11.						
12.						
13.						
14.						
15.						
16.						
17.						
18.						
19.						

п/п	ФИО/ наименование юридического лица, ИНН	Номер присво- енного парко- вочного места (№а/м)	Дата подписания договора № КС 19/21 от 15 июля 2021г.	Подпись	Расторжение договора (заполняется в случае отказа от договора по инициативе кого-либо из лиц на стороне Заказчика)	
					Дата окончания действия договора	Документ, основание расторжения договора (наименование, номер, дата)
164.						
165.						
166.						
167.						
168.						
169.						
170.						
171.						
172.						
173.						
174.						
175.						
176.						
177.						
178.						
179.						
180.						

Исполнитель:
ООО «Управляющая Компания «Комфорт-Сити»

Директор



Дугиев Г.Г.

Заказчик:
Собственники помещений
Список Собственников помещений
Приложение № 5

Прошито, пронумеровано

Количество листов 16

Подпись

/ Г.Г. Дулиев /
ФИО

