

ДОГОВОР № _____

на предоставление коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

г. Москва

«_____» _____ 2014 г.

_____, именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и ОАО «Олимп» в лице генерального директора Фомочкина А.Н., действующего на основании устава, именуемый в дальнейшем «Пользователь», с другой стороны, в дальнейшем именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Цели и предмет Договора

- 1.1. Цель настоящего Договора - надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечение предоставления коммунальных услуг.
- 1.2. Предметом настоящего Договора является обеспечение Управляющим оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, а также обеспечение предоставления коммунальных услуг по заданию Пользователя в нежилое помещение, расположенное в жилом строении по адресу: **город Москва, Красносельский тупик, д. 5**
- 1.3. Общая площадь нежилого помещения занимаемого Пользователем: 188,60 м.кв.
- 1.4. Стоимость услуг приведена в Приложении № 1 к Договору, которое является неотъемлемой изменяемой частью настоящего Договора.
- 1.5. Пользователь занимает указанное помещение на основании свидетельства о праве собственности № 77 АК 298210

2. Обязанности сторон.

- 2.1. Обязанности Пользователя:
 - 2.1.1. Своевременно оплачивать стоимость получаемых коммунальных услуг, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
 - 2.1.2. Использовать предоставленное нежилое помещение, указанное в п. 1.2. исключительно по целевому назначению.
 - 2.1.3. Содержать занимаемое помещение, (в том числе выступающие части, т.е. балконы, лоджии и т.п.) и его оборудование, в полной исправности, производить за свой счет текущий ремонт нежилого помещения, в том числе профилактическое обслуживание и ремонт инженерных коммуникаций и оборудования в занимаемом нежилом помещении.
 - 2.1.4. Извещать Управляющего о количестве граждан, работающих в нежилом помещении, для расчета суммы платежей за услуги.
 - 2.1.5. Допускать в любое время суток в занимаемое помещение должностных лиц Управляющего, предприятий и организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для устранения аварий, а в согласованное время, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, также контроля за эксплуатацией в сопровождении представителя Пользователя.
 - 2.1.6. Содержать занимаемое помещение с соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности и не допускать хранение взрывоопасных и запрещенных к свободному обороту веществ и веществ, загрязняющих воздух. Допускать в согласованное время в занимаемое помещение лиц, уполномоченных руководством Управляющего для контроля за соблюдением действующих санитарных и эксплуатационных норм в сопровождении представителя Пользователя.
 - 2.1.7. Незамедлительно сообщать Управляющему об имеющихся повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях.
 - 2.1.8. Не позднее чем в 10 - дневный срок в письменном виде уведомлять Управляющего

об изменении банковских реквизитов, юридического адреса либо режима использования занимаемого помещения, приведшего к необходимости перерасчета количества и объемов предоставляемых коммунальных услуг, других причин, требующих внесения изменений в договор.

2.1.9. При необходимости, 1 раз в квартал, являться к представителю Управляющего и выверять с ним расчеты по коммунальным платежам.

2.1.10. Без оформления в установленном порядке письменного разрешения:

- не производить перенос инженерных сетей;
- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуры;
- не подключать и не использовать бытовые приборы оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- не использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем приборов отопления на бытовые нужды);
- не допускать выполнения работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения. Пользователь несет полную материальную ответственность за несоблюдение данных условий.

2.1.11. Самостоятельно заключать договоры на электроснабжение занимаемого помещения.

2.1.12. Сообщать Управляющему контактные телефоны ответственных за эксплуатацию помещения лиц.

2.1.13. В случае, если будут установлены и зарегистрированы у Управляющего индивидуальные приборы учета воды, сообщать показания приборов учета с 25 по 30 (31) число текущего месяца. В случае несвоевременного предоставления показаний приборов учета воды за истекший период, объем потребленной воды будет рассчитываться исходя из показаний общих приборов учета.

2.1.14. Осуществлять ремонт и замену приборов учета в течение 30 дней с момента выхода их из строя.

2.1.15. С 25 по 30 (31) число предыдущего (при наличии приборов учета- текущего) месяца Пользователь обязан получить счет на оплату услуг у Управляющего в

2.1.16. Не реже одного раза в квартал допускать в используемое помещение представителей Управляющего для проверки показаний приборов учета.

2.1.17. В случае неиспользования помещения, Пользователь не освобождается от оплаты коммунальных и эксплуатационных услуг.

2.2. Обязанности Управляющего:

2.2.1. Выполнять функции Управляющего на работы и услуги, связанные с обслуживанием и ремонтом общего имущества здания.

2.2.2. Обеспечивать снабжение Пользователя коммунальными услугами.

2.2.3. Вести соответствующую техническую документацию на дом.

2.2.4. Не позднее, чем за трое суток предупреждать Пользователя о временном (вынужденном) прекращении предоставления отдельных видов коммунальных услуг.

2.2.5. В 30-дневный срок рассматривать поступившие от Пользователя жалобы и предложения по предмету Договора, принимать необходимые меры по их разрешению.

2.2.6. По требованию Пользователя выдавать расчетные документы за оказываемые услуги.

2.2.7. Работы по капитальному ремонту регулируются отдельным договором.

3. Права сторон

3.1. Пользователь имеет право:

3.1.1. Требовать в установленном порядке от Управляющего снижения платежей за коммунальные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг, исходя из положений настоящего Договора и действующих нормативных актов.

3.1.2. В установленном порядке требовать возмещение реального ущерба, причиненного по вине Управляющего.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. В установленном законом порядке, требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Пользователем обязательств по платежам и иные убытки, причиненные Пользователем из-за невыполнений условий Договора в порядке, установленном действующим законодательством.

3.2.2. В целях надлежащего выполнения условий Договора, заключить соответствующие договоры с другими юридическими и физическими лицами.

3.2.3. Проводить проверку (ревизию) количества работающих коммуникаций в помещении, занимаемом Пользователем, их техническое состояние, а также количества работающих в занимаемом помещении.

3.2.4. В случае изменения тарифов на услуги и (или) нормативных документов по расчету услуг в одностороннем порядке производить перерасчет, письменно известив об этом Пользователя, путем направления ему на подпись нового Приложения № 1 с новыми тарифами.

3.2.5. Вызывать представителя Пользователя в любое время суток по телефону в случае аварии инженерных систем в занимаемом Пользователем помещении.

3.2.6. В случае регулярного (более 2-х месяцев) уклонения Пользователя от уплаты услуг, Управляющий без письменного уведомления вправе прекратить отпуск отдельных видов либо всех коммунальных услуг и взыскать задолженность в судебном порядке.

4. Ответственность сторон

4.1. Ответственность Пользователя:

4.1.1. При не исполнении или ненадлежащем исполнении Пользователем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Управляющий вправе взыскать с него нанесенный материальный ущерб.

4.1.2. При нарушении Пользователем обязательств, предусмотренных настоящим Договором и выявлении факта иного количества работающих и не внесении платы за пользование услугами Управляющий вправе произвести расчет и выставить счет на доплату за весь период с момента последнего письменного уведомления о количестве работающих.

4.1.3. При невыполнении Пользователем принятых на себя обязательств по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг в установленный договором срок, он выплачивает Управляющему неустойку в виде пеней в размере 0,5 % от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

4.2. Ответственность Управляющего:

4.2.1. За не обеспечение или не полное обеспечение Пользователя услугами в соответствии с условиями настоящего Договора Управляющий несет ответственность по возмещению реального ущерба в порядке и размерах, установленных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5. Порядок расчетов

Оплата услуг, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору, производится Пользователем ежемесячно на условиях предоплаты до 10-го числа текущего месяца на транзитный счет, указанный в настоящем Договоре на основании счета на оплату, выставляемого Пользователю с 25 по 30 (31) число предыдущего месяца.

5.1. В случае установки и регистрации индивидуальных приборов учета коммунальных услуг, оплата будет производиться исходя из показаний приборов учета до 10-го числа следующего за расчетным месяца на основании счета на оплату, выставляемого с 25 по 30 (31) число расчетного месяца.

5.2. При неисправности приборов учета и при невозможности снятия показаний, объем потребления коммунальных услуг определяется по среднесуточному расходу за предыдущие три расчетных месяца работающего прибора учета.

При неисправном приборе более 30 дней или по истечении межповерочного срока, объем потребления коммунальных услуг будет исчисляться по показанию общедомового прибора учета.

5.3. Днем исполнения денежных обязательств считается день поступления денежных средств на транзитный счет Управляющего в банке.

5.4. Самовольное занижение величины выставленного счета (неполная оплата) Пользователем не допускается.

5.5. Очередность погашения требований по денежным обязательствам за предоставленные коммунальные услуги осуществляется в соответствии со статьей 319 ГК РФ.

5.6. При изменении тарифов на услуги Управляющий производит соответствующий перерасчет со дня их изменения.

5.7. Управляющий вправе ежемесячно производить перерасчет услуги, по которой возникла необходимость перерасчета ее стоимости на основании данных о фактических расходах.

5.8. В случае неполучения Пользователем счета на оплату услуг, оплата производится по приложению к Договору или по расчету предыдущего месяца.

6. Особые условия

6.1. Затраты, связанные с выполнением Управляющего не оговоренных договором работ, в т.ч. возникших по объективным причинам, связанным с аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющего, возмещаются Пользователем дополнительно.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

7.2. В случае, если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в Арбитражном суде г. Москвы.

8. Форс-мажор

8.1. 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, т.е. 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.

8.2. 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.

8.3. 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.

9. Заключительные положения

8.4. Действие настоящего Договора прекращается по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации. Стороны имеют право досрочно расторгнуть Договор, письменно предупредив другую сторону о расторжении не менее чем за 30 дней до предстоящей даты расторжения.

8.5. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющим и Пользователем.

8.6. Договор вступает в силу с момента подписания и действует с 01.01.2014г. по 31.12.2014 г. Договор считается пролонгированным на тех же условиях на следующий календарный год, если ни одна из сторон не заявит в письменном виде об отказе в пролонгации не позднее, чем за 30 дней до окончания срока действия настоящего Договора.

8.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. У каждой из сторон находится один экземпляр Договора.

8.8. В случае прекращения права на нежилое помещение, Пользователь обязан произвести полный расчет за услуги по настоящему Договору до дня выезда из занимаемого помещения.

8.9. Все изменения и дополнения по настоящему Договору оформляются в письменном виде и согласовываются сторонами.

Управляющий	Пользователь
	ОАО «Олимп», 121099, г. Москва, ул. Новый Арбат, д. 36/9, ИНН 7704233886, КПП 770401001, БИК 044525219, р/с 40702810900170000858, к/с 30101810500000000219, ОАО «Банк Москвы» г. Москва

Подписи Сторон

Управляющий	Пользователь
_____ / _____ /	_____ /А.Н.Фомочкин/

Приложение № 1
к Договору № ____ от «__» _____ 2014г.

Общая площадь помещения: 188,60 кв. м.

Статья	Ед. изм.	Начало действия начисления	Объем	Ставка (руб.)	Коэффициент	Величина начисления (РУБ.)	НДС 18%	Итого в месяц с НДС (руб.)
Отопление	Гкал	январь-апрель 2014г. /октябрь-декабрь 2014г.	6,24	1 558,47	1	9 724,85	1 750,47	11 475,32
Подогрев*	куб.м.	январь-декабрь 2014г.	7,65	129,47	1	990,45	178,28	1 168,73
Холодная вода*	куб.м.	январь-декабрь 2014г.	10,56	44,99	1	475,09	85,52	560,61
Канализация*	куб.м.	январь-декабрь 2014г.	7,65	18,38	1	140,61	25,31	165,92
Вывоз ТБО	куб.м	январь-декабрь 2014г.	1,50	595,89	1	893,84	160,89	1 054,73
Содерж. и тек.ремонт общего	кв.м.	январь-декабрь 2014г.	188,60	16,53	1	3 117,56	561,16	3 678,72
Техническое обслуживание	кв.м.	январь-декабрь 2014г.	188,60	12,39	1	2 336,75	420,62	2 757,37
ИТОГО:						7 954,30	1 431,78	9 386,08

Управляющий	Пользователь
_____/_____/	_____/А.Н.Фомочкин/