

ДОГОВОР №

на эксплуатацию и техническое обслуживание
нежилых помещений административного здания
по адресу: ул. Новый Арбат, д. 11, стр. 1.

г. Москва

« _____ » _____ .2013 г.

_____, именуемое в дальнейшем «Исполнитель услуг», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и **Открытое акционерное общество «Олимп»**, именуемое в дальнейшем «Потребитель услуг» в лице **Генерального директора Фомочкина Анатолия Николаевича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. «Исполнитель услуг» обязуется обеспечивать «Потребителя услуг» эксплуатационными услугами и техническим обслуживанием в помещениях площадью **1187,3 кв. м** в здании по адресу: **Новый Арбат, д.11, стр.1 (этаж 5, пом. I, 24-48; этаж 18, пом. I, комн. 25-26, 26а, 26б, 27; этаж 24, пом. I, 26-51; этаж 25, пом. I, комн.17)**, а также обеспечивать эксплуатацию и техническое обслуживание инженерных систем, оборудования и коммуникаций общих для всего комплекса административных зданий, именуемого в дальнейшем «Технический комплекс».

1.2. «Потребитель услуг» обязуется оплачивать «Исполнителю услуг» стоимость услуг в сроки и в размерах, согласно настоящему договору.

2. Стоимость услуг и порядок расчетов

2.1. Стороны пришли к соглашению, что стоимость услуг по Договору составляет **9 680 012 (Девять миллионов шестьсот восемьдесят тысяч двенадцать) рублей 51 копейка, в т.ч. НДС-18% 1 476 612. (Один миллион четыреста семьдесят шесть тысяч шестьсот двенадцать) рублей 07 копеек.**

-за период с **01 июля 2010 г. по 31 декабря 2010 г.** в размере **773 676 (семьсот семьдесят три тысячи шестьсот семьдесят шесть) рублей 24 копеек, в т.ч. НДС 18% 118 018 (сто восемнадцать тысяч восемнадцать) рублей 41 копейка.** «Исполнитель услуг» выставляет «Потребителю услуг» акт оказанных услуг, счет фактуру за период **01 июля 2010 г. по 31 декабря 2010 г.**

-за период с **01 января 2011 г. по 31 декабря 2011 г.** в размере **1 547 352 (один миллион пятьсот сорок семь тысяч триста пятьдесят два) рублей 47 копеек, в т.ч. НДС 236 036 (двести тридцать шесть тысяч тридцать шесть) рублей 82 копейки.** «Исполнитель услуг» выставляет «Потребителю услуг» акт оказанных услуг, счёт фактуру и счёт за период **01 января 2011 г. по 31 декабря 2011 г.;**

-за период с **01 января 2012 г. по 31 декабря 2012 г.** в размере **3 679 491 (три миллиона шестьсот семьдесят девять тысяч четыреста девяносто один) рубль 42 копейки, в т.ч. НДС 561 278 (пятьсот шестьдесят одна тысяча двести семьдесят восемь) рублей 42 копейки** «Исполнитель услуг» выставляет «Потребителю услуг» акт оказанных услуг, счёт фактуру и счёт за период **01 января 2012 г. по 31 декабря 2012 г.**

-за период с **01 января 2013 г. по 31 декабря 2013 г.** в размере **3 679 491 (три миллиона шестьсот семьдесят девять тысяч четыреста девяносто один) рубль 42 копейки, в т.ч. НДС 561 278 (пятьсот шестьдесят одна тысяча двести семьдесят восемь) рублей 42 копейки** «Исполнитель услуг» выставляет «Потребителю услуг» акт оказанных услуг, счёт фактуру и счёт за период **01 января 2013 г. по 31 декабря 2013 г.**

2.2. Документом, подтверждающим выполнение «Исполнителем услуг» своих обязательств по Договору, Стороны признают Акт оказанных услуг.

2.3. Все документы, связанные с исполнением Договора, в том числе оказанных услуг, должны соответствовать в части оформления требованиям Федерального закона Российской Федерации от 6 декабря 2011 г. N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете".

3. Обязанности и права сторон.

3.1. «Исполнитель услуг» обязан:

3.1. Предоставить «Потребителю услуг» на момент заключения настоящего договора Акт оказанных услуг, счёт-фактуру и счёт за услуги, оказанные им за период с 08.06.2010 г. по 31.12.2013 года.

3.1.1. На период действия настоящего договора обеспечивать:

- содержание строительных конструкций здания и «Технического комплекса», техническую эксплуатацию инженерного оборудования и коммуникаций общих для всего здания, а также оборудования и коммуникаций «Технического комплекса», в том числе:
- внутренних сантехнических систем - отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации, внутренних водостоков;
- систем силового и осветительного оборудования;
- систем автоматики и контроля за работой сантехнического, энергетического оборудования;
- систем пожаротушения, пожарной сигнализации, дымоудаления, слаботочных систем;
- систем лифтового хозяйства и трансформаторных подстанций;

3.1.2. Обеспечивать:

- уборку территории, служебных и производственных помещений, коридоров, лифтхоллов, лестниц, лестничных клеток, вспомогательных площадей 1-3 этажей;
- протирку стекол 1-3 этажей в местах общего пользования, в лифтхоллах и в местах общего пользования на этажах;
- противопожарную охрану, дератизацию мест общего пользования;
- производство текущего и капитального ремонта при общем ремонте здания в соответствии с нормативными актами Правительства Москвы;
- дезинсекцию помещений, стеклопротирочные работы по отдельным договорам.

3.1.3. В целях надлежащего исполнения условий настоящего договора, заключать соответствующие договоры с другими юридическими и физическими лицами.

3.1.4. В установленном законом порядке требовать возмещения ущерба, причиненного «Исполнителю услуг», а также третьим лицам, по вине «Потребителя услуг».

3.2. «Потребитель услуг» обязан:

3.2.1. Осуществить оплату оказанных услуг «Исполнителю услуг» в размере **9 680 012 (девять миллионов шестьсот восемьдесят тысяч двенадцать) рублей 51 копейка, в т.ч. НДС- 18% 1 476 612 (один миллион четыреста семьдесят шесть тысяч шестьсот двенадцать) рублей 07 копеек** в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего договора и Акта выполненных услуг путем перечисления денежных средств на расчетный счет «Исполнителя услуг».

3.2.2. Обеспечивать незамедлительный доступ в помещения работников «Исполнителя услуг» как при аварийных ситуациях, так и для технического обслуживания инженерного оборудования и коммуникаций.

3.2.3. Соблюдать правила противопожарной безопасности.

3.2.4. Своевременно производить ремонт и наладку инженерного оборудования и систем, дополнительно установленных «Потребителем услуг», для обеспечения экономного расходования энергоресурсов и воды.

3.2.5. Обеспечивать соблюдение теплового режима и правил эксплуатации внутренних систем и коммуникаций.

3.2.6. Предоставлять «Исполнителю услуг» необходимые данные для расчетов предоставляемых услуг.

3.2.7. Представить «Исполнителю услуг» сведения об изменении своего фактического местонахождения в срок не позднее 15 (пятнадцати) дней со дня соответствующего изменения. В случае непредставления в установленный срок уведомления об изменении адреса фактическим местонахождением «Потребителя услуг» будет считаться адрес, указанный в настоящем Договоре.

3.3. «Потребитель услуг» имеет право:

3.3.1. Требовать в установленном в разделе 4 настоящего договора порядке от «Исполнителя услуг» снижения платежей за предоставленные услуги в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением таких услуг, исходя из положений настоящего договора и действующих нормативных актов.

3.3.2. В установленном законом порядке требовать возмещения ущерба, причиненного «Потребителю услуг», а также третьим лицам, по вине «Исполнителя услуг».

4. Порядок установления факта не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества.

4.1. В случае не предоставления услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества «Потребитель услуг» направляет письменную обоснованную заявку или претензию почтовым отправлением с уведомлением о вручении в адрес «Исполнителя услуг».

4.2. После получения претензии «Исполнитель услуг» регистрирует ее и направляет «Потребителю услуг» письменный ответ, в котором объясняет причину оказания услуг ненадлежащего качества или неоказания услуг с обязательством пересчитать стоимость услуг в расчетном месяце.

4.3. Если «Потребитель услуг» и «Исполнитель услуг» не пришли к единому решению относительно качества предоставления услуг, то ими определяются время и дата оценки качества предоставления услуг, на которую приглашаются представитель Департамента имущества города Москвы и представители сторон. По результатам повторной оценки качества предоставления услуг составляется акт о не предоставлении услуг или предоставлении услуг ненадлежащего качества, который подписывается «Потребителем услуг» (или его представителем) и «Исполнителем услуг» (или его представителем). Наряду с указанными лицами акт может быть подписан представителем Департамента имущества города Москвы.

5. Обстоятельства непреодолимой силы.

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами. К таким событиям чрезвычайного характера относятся: наводнение, пожар, землетрясение, взрыв, оседание почвы, эпидемии и иные явления природы, а также война, военные действия, запретительные акты или действия правительств, государственных органов, гражданские волнения, восстания, вторжения и любые другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон.

5.2. Сторона, для которой надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие возникновения обстоятельств непреодолимой силы, обязана без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону и согласовать свои дальнейшие действия по выполнению договора.

5.3. Если обстоятельства, указанные в п.б.1. договора, будут длиться более двух календарных месяцев с даты соответствующего уведомления, каждая из Сторон вправе расторгнуть договор без требования возмещения убытков, понесенных в связи с наступлением таких обстоятельств.

6. Ответственность «Сторон».

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Порядок урегулирования споров.

7.1. Стороны принимают все меры к тому, чтобы любые спорные вопросы, разногласия либо претензии, касающиеся исполнения настоящего договора были урегулированы путем переговоров.

7.2. Любые споры, неурегулированные во внесудебном порядке, разрешаются Арбитражным судом города Москвы.

8. Особые условия и срок действия договора.

8.1. Настоящий договор вступает в силу с даты подписания и действует по **31.12.2013г.**

8.2. Действие настоящего Договора распространяется на взаимоотношения сторон, возникшие с **08.06.2010 г.**

8.3. Любые изменения условий настоящего договора, не противоречащие действующему законодательству РФ, оформляются дополнительными соглашениями «Сторон» в письменной форме.

8.4. Расторжение настоящего договора не освобождает стороны от исполнения денежных обязательств.

8.5. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.6. Настоящий договор составлен в 2(двух) имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах, по одному экземпляру для каждой из «Сторон».

Представителями «Сторон» по настоящему договору являются:

«Исполнитель услуг»

«Потребитель услуг»

Адрес местонахождения: 121099, г. Москва,
ул. Новый Арбат, д.36/9

ОГРН 1027700071387

ИНН: 7704233886

КПП: 770401001

Банк: ОАО "Банк Москвы" г. Москва

р/с: 40702810900170000858

к/с: 30101810500000000219

БИК: 044525219

Тел.: +(495)690 -77-22 ,

Факс: +(495)697 -28 -04,

Сайт: www.olymp-arbat.ru,

Адрес электронной почты: olymp@olymp-arbat.ru

Генеральный директор

_____/А.Н.Фомочкин/