

ДОГОВОР 41/16 / ПРН-025-2016

УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕЖИТИЕМ

пгт. Полазна

«20» мая 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Полазненская ремонтная компания», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Семерикова Сергея Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

Муниципальное казенное учреждение «Администрация Полазненского городского поселения», в лице главы городского поселения – главы администрации Полазненского городского поселения Мартюшева Олега Александровича, действующего на основании Устава, от имени муниципального образования «Полазненское городское поселение», являющееся Правообладателем общежития по адресу: **618703, Пермский край, Добрянский район, п. Полазна, ул. 50 лет Октября, д. 4** (далее – Общежитие), на основании свидетельства о государственной регистрации права 59 ББ № 894759 от «21» января 2011 г, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю, именуемые далее Стороны, заключили настоящий договор управления Общежитием (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Договор заключен на основании Протокола № 2 от 11.05.2016 рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами; Протокола № 3 от 13.05.2016 по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами (общежитием).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех нанимателей помещений в общежитии.

1.3. При выполнении условий Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, Правилами содержания общего имущества в общежитии, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами.

2. Цель и предмет Договора

2.1. Цель Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в общежитии, а также предоставление коммунальных услуг нанимателям помещений и иным гражданам, проживающим в общежитии.

2.2. Состав общего имущества в общежитии, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении №1 к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация по заданию Правообладателя в соответствии с приложением № 2 к настоящему Договору обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в общежитии, осуществлять иную направленную на достижение целей управления общежитием деятельность, предоставлять коммунальные услуги Нанимателям и другим пользующимся помещениями в данном общежитии лицам.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в общежитии в соответствии с условиями Договора в интересах Правообладателя в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. настоящего Договора, а также в соответствии с требованиями действующих

технических регламентов и иных обязательных норм и правил.

3.1.2. В случае оказания услуг и выполнения работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) водоотведение;
- в) электроснабжение;
- г) отопление;
- д) _____.

3.1.4. Предоставлять иные услуги:

- а) обеспечение работы кодового замка двери подъезда;
- б) _____.

3.1.5. Принимать плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению общежитием, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в общежитии, а также плату за коммунальные услуги от Нанимателей, а также в соответствии с ч.4 ст.155 ЖК РФ - от нанимателей жилого помещения государственного жилищного фонда. Управляющая организация вправе поручить работы и услуги по начислению, распечатке и доставке квитанций, снятию показаний приборов учета, сбору, расщеплению, перечислению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги иным организациям.

3.1.6. При необходимости – осуществлять взаимодействие с органами социальной защиты населения по вопросу обеспечения гражданам льгот, мер социальной поддержки в виде ежемесячных денежных выплат, субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

3.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание, устранять аварии, а также выполнять заявки Правообладателя либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Правообладателю помещений, в сроки, установленные законодательством и Договором.

3.1.8. В течение 30 минут с момента поступления заявки организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящим к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких как: залив, засор канализации, отключение электроснабжения и других, подлежащих экстренному устранению.

3.1.9. Вести и хранить техническую документацию, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Правообладателя знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.10. Вести лицевой счет дома, на котором учитывать доходы и расходы по данному общежитию.

3.1.11. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Правообладателя и Нанимателей, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 15 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу, а при обращении по вопросу устранения аварийной ситуации – незамедлительно.

3.1.12. Информировать Нанимателей о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, в течение суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, а в случае личного обращения - незамедлительно.

3.1.13. В случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, произвести перерасчет платы за коммунальные услуги в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

3.1.14. Устранять недостатки и дефекты выполненных работ по текущему ремонту, выявленные в процессе эксплуатации. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку Нанимателей на их устранение.

3.1.15. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям, согласно условий указанных в конкурсном предложении.

3.1.16. Информировать в письменной форме Нанимателей и Правообладателя жилых помещений в общежитии об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере.

3.1.17. Выдавать Нанимателям платежные документы не позднее 1 числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем. Выписывать платежные документы и взимать денежные средства за пользование жилыми помещениями с Нанимателей жилых помещений, с последующим их перечислением их на расчетный счет Администратора доходов.

3.1.18. Обеспечить Нанимателей информацией о телефонах аварийных и диспетчерских служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в общежитии.

3.1.19. По требованию Правообладателя и Нанимателей и иных лиц, действующих по распоряжению Правообладателя и Нанимателей, выдавать в день обращения справки установленного образца, копии из финансового лицевого счета и (или) из домовой книги и иные предусмотренные действующим законодательством документы.

3.1.20. Осуществлять приемку индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.21. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Нанимателя согласовать с ним время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри помещения.

3.1.22. Предоставлять Правообладателю отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. Письменный отчет составляется по форме согласно приложению № 4 к Договору и размещается на досках объявлений, в подъездах, помещении Управляющей организации или иных оборудованных местах.

3.1.23. На основании заявки Правообладателя, Нанимателя направлять своего представителя для составления акта нанесения ущерба общему имуществу общежития или помещению Правообладателя, Нанимателя.

3.1.24. Представлять интересы Правообладателя и лиц, пользующихся принадлежащими ему помещениями на законных основаниях, в рамках исполнения своих обязательств по Договору.

3.1.25. С согласия Правообладателя помещений в общежитии заключить договор страхования объектов общего имущества за отдельную от настоящего Договора плату. При наступлении страхового случая участвовать в составлении актов и смет расходов для производства работ по восстановлению общего имущества, поврежденного в результате наступления страхового случая. За счет средств страхового возмещения обеспечивать производство ремонтных работ по восстановлению внешнего вида, работоспособности и технических свойств частей застрахованного общего имущества.

3.1.26. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия Договора вновь выбранной управляющей организации.

3.1.27. С участием представителя (представителей) Правообладателя составить акт технического состояния общежития, а также перечень имеющейся технической документации на дату, с которой Управляющая организация приступила к управлению данным общежитием.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать к исполнению Договора третьих лиц.

3.2.2. В случае несоответствия сведений, имеющихся у Управляющей организации, о количестве проживающих в жилом помещении граждан, и сведений, предоставленных Правообладателем, проводить расчет размера платы за коммунальные услуги по фактическому количеству проживающих с предварительным составлением акта о фактическом количестве проживающих.

3.2.3. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать сумму долга и убытков, нанесенных несвоевременной и (или) неполной оплатой услуг по Договору.

3.3. Наниматели обязаны:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом всех пользователей услугами, а также иные платежи.

3.3.2. В случае временного отсутствия сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Нанимателей при его отсутствии более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) без соответствующих разрешений не производить установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) без согласования с управляющей организацией не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, не нарушать установленный в доме порядок учета и распределения потребленных коммунальных ресурсов;

г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или общего имущества Правообладателя, не производить перепланировку помещений без согласования в установленном порядке;

е) не замуровывать, не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

ж) не устанавливать кондиционеры, сплит-системы, спутниковые антенны без согласования с Управляющей организацией и в нарушение порядка пользования общим имуществом;

з) не создавать шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (при производстве ремонтных работ - с 8.00 час. до 20.00 час.);

и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

При нарушении Нанимателем п.п. «а»-«ж» настоящего пункта Наниматель обязан за свой счет устранить нарушения в сроки, установленные Управляющей организацией, и возместить убытки, а при не устранении нарушений – оплатить расходы Управляющей организации на их устранение и возместить убытки.

3.3.4. Предоставлять Управляющей организации сведения:

о заключенных договорах найма (аренды, безвозмездного пользования), в которых обязанность платы Управляющей организации за содержание и ремонт общего имущества в общежитии, а также коммунальные услуги возложена Правообладателем полностью или

частично на Нанимателя (арендатора, пользователя) с указанием Ф.И.О. нанимателя (наименования и реквизитов организации – арендатора, пользователя), о смене нанимателя (арендатора, пользователя);

об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих;

3.3.6. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в принадлежащее ему помещение для осмотра технического и санитарного состояния инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, контроля и снятия показаний приборов учета, выполнения необходимых ремонтных работ - в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийных служб - в любое время. В случае не обеспечения доступа (отказа в доступе) в помещение или к коммуникациям ответственность за причиненные убытки возлагается на Нанимателя, не обеспечившего доступ (отказавшего в доступе).

3.3.7. Сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях общего имущества в общежитии.

3.4. Правобладатель имеет право:

3.4.1. Осуществлять контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору, участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в общежитии, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией.

3.4.2. Требовать изменения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги при предоставлении жилищных и коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном нормативно-правовыми актами Правительства Российской Федерации.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего Договора.

4. Цена Договора, размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок ее внесения

4.1. Цена Договора определяется:

стоимостью услуг и работ по управлению, содержанию, текущему и капитальному (в случае принятия общим собранием решения) ремонту общего имущества;

стоимостью коммунальных услуг, рассчитываемой в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

4.2. Плата за жилое помещение вносится согласно ст.ст. 37, 39 ЖК РФ.

4.3. Плата за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в общежитии устанавливается в размере 71,45 руб. за один кв.м общей площади помещения.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам по тарифам, установленным уполномоченными органами.

4.5. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов (счетов-квитанций), предоставляемых Управляющей организацией (либо иным лицом по ее поручению).

4.6. Наниматели вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги на расчетный счет, указанный в платежном документе (счете-квитанции).

4.7. Неиспользование помещений Правообладателем, Нанимателями не является основанием невнесения платы за помещение и за отопление.

4.8. При временном отсутствии проживающих в жилых помещениях граждан

внесение платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение и водоотведение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.9. Правообладатель не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4.10. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за коммунальные услуги изменяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.

4.11. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего правового акта.

4.12. Наниматель вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организацией платежные документы.

4.13. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные Договором, выполняются за отдельную плату по соглашению сторон.

5. Ответственность сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

5.2. Управляющая организация несет ответственность при наличии ее вины.

5.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги Наниматель обязан уплатить Управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

5.4. Управляющая организация при наличии ее вины несёт ответственность за ущерб, причинённый имуществу в общежитии, возникший в результате ее действий или бездействий, в порядке, установленном законодательством.

6. Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления

6.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Правообладателем и уполномоченным представителем дома путем:

получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

составления актов о нарушении условий Договора;

получения не реже 1 раза в год письменного отчета по форме, установленной Договором;

ознакомления с актом технического состояния общежития и перечнем имеющейся технической документации на общежитие и иных связанных с управлением документов;

ознакомления с информацией о деятельности управляющей организации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие органы согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в общежитии, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Правообладателя и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу; неправомерных действий Правообладателя по требованию любой из Сторон составляется акт о нарушении условий Договора.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Нанимателя (члена семьи Нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение двух часов в дневное время или трех часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.4. Акт должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Нанимателя, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъемку) повреждений имущества); все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и Нанимателя, члена семьи нанимателя.

6.5. Акт составляется в присутствии Нанимателя, члена семьи нанимателя, права которого нарушены. При отсутствии Нанимателя, члена семьи нанимателя акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается Нанимателю (члену семьи Нанимателя) под расписку.

6.6. Принятые решения Правообладателя о комиссионном обследовании выполнения работ и услуг по договору являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий акт, экземпляр которого должен быть предоставлен Правообладателю.

6.7. Удостоверение факта не предоставления коммунальных услуг (предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества) осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Настоящий договор может быть расторгнут:

7.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Правообладателя в случае:

отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.), путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложения соответствующего документа;

б) по инициативе Управляющей организации, о чём Правообладатель должен быть предупреждён не позже, чем за два месяца до расторжения настоящего договора в случае если:

общежитие окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

наниматели помещений регулярно не исполняют своих обязательств в части оплаты

по настоящему Договору либо своими действиями существенно затрудняют условия деятельности Управляющей организации.

7.1.2. По соглашению сторон.

7.1.3. В судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

7.1.4. В случае ликвидации Управляющей организации.

7.1.5. По обстоятельствам непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, продолжающихся более 2 месяцев подряд.

7.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

7.3. Настоящий Договор в случае его расторжения в одностороннем порядке по инициативе любой из сторон считается расторгнутым через два месяца с момента направления другой стороне письменного уведомления, ликвидации Управляющей организации.

7.4. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств Нанимателей по оплате выполненных во время действия настоящего Договора Управляющей организацией работ и услуг.

7.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.6. Если после заключения Договора будет принят закон или иной нормативно-правовой акт, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, то применению подлежат правила, содержащиеся в принятом законе или ином нормативно-правовом акте, а настоящий Договор должен быть приведен в соответствие с ним.

8. Срок действия Договора и заключительные положения

8.1. Договор заключен на 3 (три) года и вступает в силу с «20» мая 2016 года.

8.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

8.3. Подписанием Договора Правообладатель дает согласие на обработку его персональных данных в целях исполнения Договора согласно Федеральному закону «О персональных данных».

8.4. Телефон аварийно-диспетчерской службы: 7-61-45

8.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложение № 1. Состав общего имущества в общежитии.

Приложение № 2. Перечень обязательных работ и услуг по содержанию, текущему ремонту и управлению общежитием.

Приложение № 3. Перечень дополнительных работ и услуг по содержанию, текущему ремонту и управлению общежитием

Приложение № 4. Форма ежегодного отчета Управляющей организации о выполнении Договора.

9. Реквизиты сторон

Управляющая организация:	Правообладатель
ООО «Полазненская ремонтная компания»	Администрация Полазненского городского поселения
Юридический и почтовый адрес: 618703, Пермский край, г. Добрянка, пгтПолазна, ул. Нефтяников д.3	618703, Пермский край, г. Добрянка, пгт. Полазна, ул. Дружбы, 4-а, тел. 7-55-50 ИНН 5914020680 КПП 591401001 Р/с №

ОГРН 1075914000689 ОКПО 83265664
ИНН 5914022990 КПП 591401001
БИК 045773603
Р/сч 40702810149270111027 в ПАО
«Сбербанк России» г. Пермь
К/сч 301018109000000000603

Тел/факс: 8(34265) 7 59 27,
e-mail: prk_07@mail.ru



С.В. Семериков

40101810700000010003, УФК по Пермскому
краю (Администрация Полазненского
городского поселения) отделение Пермь, г.
Пермь, БИК 045773001 ОКТМО 57616157
Глава городского поселения –
глава администрации
Полазненского городского поселения



О.А. Мартюшев

М.П.

**Состав
общего имущества в общежитии
(приводится применительно к конкретному общежитию)**

1. В состав общего имущества включаются:

Вид объектов общего имущества	Количественные характеристики (при наличии)
а) помещения в общежитии, не являющиеся частями комнат и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом общежитии (далее - помещения общего пользования), в том числе: - лестничные площадки, - лестницы, - коридоры, - колясочные, - чердаки, - технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в общежитии оборудование (элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);	
б) крыши;	
в) ограждающие несущие конструкции общежития (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);	
г) ограждающие ненесущие конструкции общежития, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);	
д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в общежитии за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры): - внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях; - внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях;	

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;	
е) земельный участок, на котором расположено общежитие;	
ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства общежития, включая, расположенные в границах земельного участка, на котором расположено общежитие.	

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены общежития, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением Правообладателем с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в общежитие.

Приложение № 2
к договору управления общежитием

**Перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту
общего имущества общежития**

Наименование работ	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м. общ.площади (рублей в месяц)
1. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома			
1.1 Подметание земельного участка в летний период	1 раз (а) в сутки	58 752,00	9,00
1.2 Уборка мусора с газона, очистка урн	1 раз (а) в сутки	52 224,00	8,00
1.3 Уборка мусора на контейнерных площадках	1 раз (а) в сутки	44 847,36	6,87
1.4 Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада	2 раз (а) в неделю	49 939,20	7,65
1.5 Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости. Начало работ не позднее 6 часов после начала снегопада	49 939,20	7,65
1.6 Вывоз твердых бытовых отходов	По мере накопления	10 118,40	1,55
2. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации			
2.1 Замена разбитых стекол окон, ремонтных входных дверей, оконных рам в помещениях общего пользования.	По мере необходимости в течение в зимнее время 1 сут. , в летнее	6 528,00	1,00
2.2 Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация системы центрального отопления, подготовка ТУ, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, проверка состояния, утепление и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт просевшей отмостки.	2 раз (а) в год	32 640,00	5,00
3. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт			
3.1 Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройствах	Проверка исправности канализационных Вытяжек 1 раз (а) в год	3 068,16	0,47
	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных Каналах 1 раз (а) в год	3 002,88	0,46
	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз в 3 года	9 596,16	1,47

3.2 Аварийное обслуживание	Постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, канализации, вентиляции, энергоснабжения	17 821,44	2,73
3.3 Дератизация	1 раз (а) в год	4 504,32	0,69
ИТОГО:		342 981,12	52,54
4. Содержание помещений общего пользования			
4.1. Уборка чердаков, подвалов, технических подполий, помещений ТУ	1 раз (а) в год	1 893,12	0,29
5. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома			
5.1 Очистка канализационных колодцев и пожарных гидрантов	По мере необходимости.	2 545,92	0,39
5.2 Ликвидация наледи (посыпка территории песком)	По мере необходимости.	2 284,80	0,35
5.3 Скашивание травы	1 раз (а) в год	6 528,00	1,00
5.4 Сбрасывание снега с кровель, сбивание сосулек	По мере необходимости и ранее, если толщина снежного покрова более 30 см.	20 497,92	3,14
5.5 Текущий ремонт детских и спортивных площадок, элементов благоустройства	-	1 958,40	0,30
5.6 Вывоз крупногабаритных отходов	-	1 370,88	0,21
ИТОГО:		35 185,92	5,39
Стены			
Устранение повреждений и окраска стен в помещениях общего пользования		718,08	0,11
Полы			
Устранение повреждений полов в местах общего пользования многоквартирного дома		1 370,88	0,21
Крыши			
Устранение протечек кровли		4 765,44	0,73
Лестницы			
Ремонт ограждений, поручней, их окраска		652,80	0,10
Внутридомовое электрооборудование			
Ремонт шкафов вводных и вводно-распределительных устройств		4 896,00	0,75
Ремонт внутридомового электрооборудования общего пользования		2 284,80	0,35
Ремонт этажных щитков и шкафов		4 896,00	0,75
Ремонт, замена осветительных установок помещений общего пользования		979,20	0,15
ИТОГО:		20 563,20	3,15
6. Управление домом		33 488,64	5,13
7. Текущий ремонт			

7.1 Проведение текущего ремонта общего имущества жилого дома – частичная замена стояков водоснабжения	По мере накопления денежных средств на лицевом счете (1 раз в 15-20 лет)	34 206,72	5,24
ИТОГО:		466 425,60	71,45

**Перечень
дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
помещений в общежитии, являющегося объектом конкурса**

I. Дополнительные услуги по содержанию общего имущества

№ п/п	Наименование работ	Периодичность	Годовая плата (рублей)	Стоимость на 1 кв.м общ. Площади (рублей в месяц)
1	Ремонт крыльца	Июнь-август	50 000	7,66

**Форма ежегодного отчета
Управляющей организации о выполнении Договора.**

(наименование организации)

о деятельности за отчетный период с _____ 20__ г. по _____ 20__ г.

- Адрес общежития _____;
- год постройки _____;
- этажность _____;
- количество квартир _____;
- общая площадь дома с учетом помещений общего пользования _____ кв. м;
- общая площадь жилых помещений _____ кв. м;
- общая площадь нежилых помещений _____ кв. м;
- степень износа по данным государственного технического учета _____ %;
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества общежития _____ кв. м;
- количество заявок на устранение аварийных ситуаций _____;
- количество рассмотренных обращений по вопросам управления (обслуживания) _____;

1. Обращение руководителя управляющей организации (по желанию управляющей организации).

2. Работы, выполненные за отчетный период

Перечень работ и услуг	Плановые затраты, (руб.)	Фактические затраты, руб.	Разница (руб.)
1	2	3	4
1. Работы и услуги по управлению общежитием			
1.1. Организация начисления и сбора платежей			
1.2. Организация бухгалтерского учета и отчетности, ведения лицевых счетов, банковское обслуживание			
1.3. Содержание административных и производственных помещений,			

оргтехники, услуги связи и транспортные услуги			
1.4. Услуги платежных агентов и расчетного центра			
1.5. Прочие			
Итого:			
2. Работы и услуги по содержанию общего имущества (расписать блоками, при возможности – с указанием объемов)			
2.1. Работы, выполняемые по результатам проведения технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений общежития			
2.2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к сезонной эксплуатации			
2.3. Аварийное обслуживание			
2.4. Работы, связанные с обслуживанием общедомовых приборов учета			
2.5. Работы по санитарному содержанию и благоустройству, противопожарной безопасности, в том числе:			
- сбор и вывоз ТБО			
- уборка придомовой территории			
- дезинсекция и дератизация			
- озеленение			
- благоустройство			
Итого:			
3. Работы по текущему ремонту			
3.1. (расписать пообъектно с указанием объемов)			
и т.д.			
Итого:			
4. Работы по капитальному ремонту			
4.1 (расписать пообъектно с указанием объемов)			

и т.д.			
Итого:			
5. Коммунальные услуги:			
5.1. Холодное водоснабжение			
5.2. Электроснабжение			
5.3. Горячее водоснабжение			
5.4. Отопление			
5.5. Водоотведение			
Итого коммунальных услуг:			
6. Другие услуги			
ВСЕГО:			

Примечание: расходы на содержание основных средств, налоговые платежи и прибыль (в соответствии с принятым уровнем рентабельности) указываются в составе соответствующих видов работ и услуг.

3. Отчет по затратам на управление, содержание и ремонт общего имущества общежития, коммунальные услуги за _____ г.

	Управление общежитием (руб.)	Содержание общего имущества (руб.)	Текущий ремонт общего имущества (руб.)	Капитальн ый ремонт (руб.)	Коммунальн ые услуги (руб.)
1. Долг (остаток) на начало года					
2. Начислено					
3. Оплачено					
3.1. Оплачено населением					
3.2. Оплачено по нежилым помещениям					
4. Задолженность на конец отчетного года					
5. Получено денежных средств за рекламу, аренду и т.д.					
6. Выполнено работ (оказано услуг)					

7. Остаток на конец отчетного года («-» — перевыполнено работ; «+» — недовыполнено работ)					
--	--	--	--	--	--

Примечание: п.3 = п.3.1 + п.3.2 + п.3.3; п.4 = п.1 + п.2 - п.3; п.5 и п.6 — данные управляющей организации; п.7 = п.2 + п.5 - п.6

4. Работы по обеспечению энергосбережения и повышения энергетической эффективности в общежитии:

Руководитель управляющей организации

ООО «Полазненская ремонтная компания»

(наименование управляющей организации)

(подпись)

(фамилия, имя, отчество)

М.П.

Дата _____ 20 ____ г. Исполнитель _____ (_____)

тел: _____