

2.2. Управляющая компания вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. При необходимости заключать договоры со специализированными организациями на выполнение работ по обслуживанию и содержанию нежилых помещений, расчету и начислению платежей, по проверке, освидетельствованию и страхованию технического оборудования дома если выполнение данных работ является обязательным, либо необходимость их проведения установлена нормативными актами органов исполнительной власти, органов местного самоуправления.

2.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с неплательщиков сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц.

2.2.3. Готовить ежегодно предложения общему собранию собственников помещений в многоквартирном жилом доме *по* установлению размера платы за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома (в объеме, указанном в п.4 Договора.)

2.2.4. Ежегодно, **но не более одного раза в год** пересматривать установленные тарифы (размеры платы на 1 кв.м. общей площади помещения), указанные в **Приложении №1**.

2.2.5. Приостанавливать или ограничивать подачу потребления электроэнергии в случаях предусмотренных законодательством и Договором, а также в случаях неоплаты оказанных коммунальных услуг в течении 2-х расчётных периодов, уведомив Потребителя за 10 суток, до введения ограничения или приостановления подачи услуг.

2.2.6. При возникновении аварийной ситуации немедленно, без предварительного уведомления Потребителя, отключать инженерные сети до устранения аварийной ситуации, (локализация аварии в течении суток, полное устранение аварии до 5 суток),

2.2.7. В аварийные ситуации (дефекты на трубопроводах систем отопления, холодного водоснабжения, находящихся в нежилом помещении) при отсутствии собственника жилого помещения более одних суток, а также ключей от помещений, вскрывать жилое помещение в присутствии представителей правоохранительных органов, организаций подрядчиков по обслуживанию жилого фонда с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности помещения.

2.2.8. Принимать участие в приемке индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

2.2.9. Привлекать третьих лиц (далее - исполнителей) для выполнения обязательств по настоящему договору).

2.2.10. По обращению Потребителя оказывать платные услуги на все виды внутренних ремонтов, стоимость которых определяется по взаимному соглашению Сторон (по договорённости), без стоимости материалов.

2.2.11. По согласованию с Потребителем производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Потребителя для выполнения необходимых ремонтных работ, поставив последнего за сутки в известность о дате и времени осмотра, а для ликвидации аварий - В любое время.

3. Права и обязанности Потребителя:

3.1. Потребитель обязан:

3.1.1. Использовать общие помещения и общее имущество в многоквартирном жилом доме строго по назначению, бережно относиться к общему имуществу, инженерному оборудованию, фасаду здания к придомовой территории.

3.1.2. Своевременно и полностью вносить плату за помещение и коммунальные услуги с учетом

всех пользователей услугами, а также иные платежи, установленные Договором, Законом, нормативными актами, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме, принятому в соответствии с законодательством,

3.1.3. До 15 числа текущего месяца, следующего за расчетным, Управляющая компания предоставляет платежные документы на оплату услуг: по электронной почте или доставляет в офисы, квартиры собственникам помещения.

3.1.2. Соблюдать «Единые правила пользования нежилыми помещениями, содержания в многоквартирном жилом доме и придомовой территории», а также Правила пожарной безопасности, не производить перенос инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией, не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов



кодексом Российской Федерации.

4.1.6. За несвоевременное внесение платежей, начиная с 20-го числа месяца, следующего за отчетным, Потребитель уплачивает пеню в размере, установленном действующим законодательством РФ.

5. Прочие условия:

5.1. В случае принятия нормативных правовых актов, обязывающих собственников общего имущества или управляющие организации нести дополнительные расходы по содержанию общего имущества. Потребитель обязуется оплатить указанные расходы Управляющей компании В СООТВЕТСТВИИ СО СВОЕЙ ДОЛИ ВПРАВЕ общей собственности.

6. Ответственность сторон

6.1. Управляющая компания не несет ответственности по Договору, если Потребителем не исполняются п.п.3.1.1.-3.1.4,4.1.5 Договора.

6.2. При исполнении обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, при этом вина является необходимым основанием ответственности.

6.3. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, разрешаются путем соглашения сторон, либо в установленном законом судебном порядке.

6.4. Управляющая компания освобождается от ответственности за нарушение качества и сроков предоставления коммунальных и иных услуг, если докажет, что нарушение произошло вследствие вины третьих лиц, непреодолимой силы, либо несвоевременной оплаты услуг Потребителями.

6.5. Убытки понесенные сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются виновной стороной в установленном Законодательством порядке.

6.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы (Форс-мажор), не зависящих от воли сторон, последствий которых предусмотрительная сторона, не могла ни избежать, ни уклониться, в том числе обстоятельства признанные официальными органами чрезвычайными, Исполнитель не несет ответственности за эти обстоятельства, т.к. в связи с ними не может в полном объеме исполнить свои обязанности по договору.

7. Срок действия договора.

7.1. Договор вступает в силу и действует с «13» октября 2010 г. и действует до «31» декабря 2011 г.

7.2. Если за 30 дней до истечения срока действие Договора стороны не уведомили письменно о прекращении настоящего Договора, он считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях (за исключением, тарифов, указанных в Приложении №1, которые изменяются ежегодно на основании предложений УК). Настоящий договор составлен в двух экземплярах, один из которых находится у Управляющей компании, другой у Потребителя. Договор действителен с приложениями №1, №2, №3.

7.3. Прекращение договора не освобождает Потребителя от исполнения обязательств оплаты услуг (имеющейся задолженности) за период действия Договора.

8. Гарантийный ремонт.

8.1. Управляющая компания не несет ответственности при возникновении неисправности инженерного оборудования или выявленных иных строительных дефектов в период гарантийного срока эксплуатации здания. При обнаружении таких дефектов Управляющая компания уведомляет Потребителя в течении 3 дней с момента обнаружения дефекта, для последующего уведомления застройщика. Управляющая компания представляет акты обследования по выявленным строительным дефектам и выступает в судах 3 лицом, либо свидетелем.



9. Перечень документов прилагаемых к договору

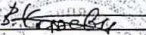
9.1. Приложение №1 - Тарифы и перечень услуг и работ по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества дома и коммунальных услуг.

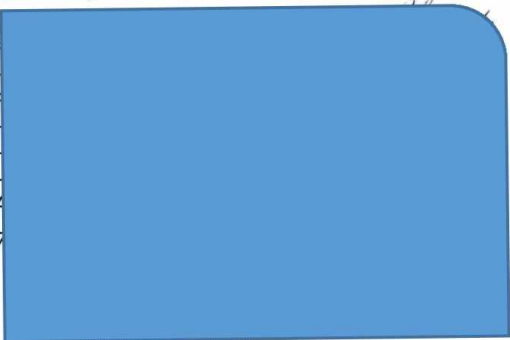
9.2. Приложение №2 - Состав общего имущества.

9.3. Приложение № 3 - Телефоны аварийных служб

10. Адреса и подписи сторон

ООО «УК Калининграднефтестрой»
тел.98-26-28 г. Калининград, ул.Тихая 1, оф.№ 15
ИНН 3906208229 ОГРН 1093925016481
Р/сч. № 40702810320970000086
КАЛИНИНГРАДСКОЕ ОСБ № 8626
Сбербанка России ОАО БИК № 042748634
сч. № 30101810100000000634
э/почта ukkns@yandex.ru ;

Директор  В.А.Кожевников



договору № 2, от «13» сент. 2010г. ул. Куйбышева, А

Приложение № 1

Тарифы и перечень услуг и работ по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества дома и коммунальных услуг

№ п/п	Услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущий ремонту общего имущества дома	Ед. изм.	Тариф (руб. на 1 кв.м. в месяц)
1	Содержание и ремонт общего имущества дома	1 кв.м. общей площади	10 р 50 коп
2	Организация вывоза ТБО и крупногабаритного мусора	1 кв.м. общей площади	По затратам
3	Обслуживание лифта	1 кв.м. общей площади	По затратам
4	Уборка лестничных клеток	1 кв.м. общей площади	В тарифе
5	Услуги по управлению	1 кв.м. общей площади	В тарифе

№ п/п	Коммунальные услуги	Ед. изм.	Тариф (руб. за 1 кв.ч, куб.м., Гкал.)
1	Электроэнергия	1 кВт/ч	по установленным тарифам
2	Водоснабжение, водоотведение	1 куб.м.	по установленным тарифам
3	Освещение МОП	1 кВт/ч	по установленным тарифам
4	Теплоснабжение и водоподогрев	1/Гкал	по установленным тарифам

ПЕРЕЧЕНЬ

услуг, оказываемых ООО «УК Калининграднефтестрой» собственникам жилых помещений жилищного фонда многоквартирного дома

№	Наименование	Периодичность
1	<p>Содержание и ремонт общего имущества:</p> <p>1. Подготовка зданий к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды, выполнением работ по техническому обслуживанию дома:</p> <ul style="list-style-type: none"> - расконсервирование и консервирование системы отопления - выборочный ремонт просевшей отмостки (10% от общего объема) - замена разбитых стекол окон - проверка исправности вентиляционных каналов - проверка наличия тяги в газоходах - ремонт этажных электрощитов на лестничных площадках, ВРУ дома, устранение неисправной электропроводки, мелкий ремонт электротехнических устройств, замена выключателей, патронов, лампочки - прочистка канализационной сети внутренней (стояки и лежаки) - замена вентилей и сгонов трубопроводов водо- и теплоснабжения, регулировка и накладка системы отопления - обслуживание системы дымоудаления и противопожарной безопасности - организация обслуживание внутренних систем газоснабжения и внутридомового газового оборудования - мелкий ремонт системы водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения - расчет и оплата электроэнергии мест общего пользования - протечка в отдельных местах кровли в течение 3 суток – (10% от общего объема) - проверка коллективных приборов измерения и учета <p>2. Уборка земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - подметание придомовой территории, уборка мусора с газонов, уборка контейнерной площадки, уборка детской площадки - сдвижка и подметание снега с тротуаров - сдвижка и подметание снега с тротуаров при снегопаде <p>3. Обеспечение аварийного обслуживания:</p> <ul style="list-style-type: none"> - системы водо-электро- и теплоснабжения - неисправности системы освещения помещений общего пользования в течение 5 суток <p>4. Организация вывоза твердых бытовых и крупногабаритных отходов</p> <p>5. Уборка лестничных клеток</p> <ul style="list-style-type: none"> - подметание лестничных клеток - мытье полов - подметание лифтовых кабин - влажная протирка стен, дверей, зеркал кабины лифта - влажная протирка стеновых панелей подъезда (если позволяет покрытие) - мытье окон, металлических ограждений на лестничных клетках <p>6. Организация обслуживания лифта – обслуживание и эксплуатация лифтов и лифтового хозяйства, мелкий ремонт, освидетельствование.</p>	<p>-сезонно, 2раза в год</p> <p>-по необходимости</p> <p>-по необходимости</p> <p>-по необходимости</p> <p>-2раза в год</p> <p>-1 раз в квартал</p> <p>-по необходимости</p> <p>-по необходимости</p> <p>-сезонно</p> <p>-по графику</p> <p>-по необходимости</p> <p>- ежемесячно</p> <p>-по необходимости</p> <p>-по истечении срока проверки</p> <p>-5 раз в неделю</p> <p>-по необходимости</p> <p>- 1 раз в день</p> <p>-круглосуточно</p> <p>-по необходимости</p> <p>-по графику</p> <p>с</p> <p>поставщиком услуг</p> <p>-за отдел. плату</p> <p>-2 раза в неделю</p> <p>-1 раз в неделю</p> <p>-3 раза в неделю</p> <p>-1 раз в месяц</p> <p>-1 раз в год</p> <p>-2 раза в год</p> <p>-по необходимости</p>



Состав общего имущества дома

В состав общего имущества дома включаются:

Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования):

1. Межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи, мастерские, технические чердаки и технические подвалы, встроенные гаражи и парковки автотранспорта, в которых имеются инженерные коммуникации, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, оборудование;

2. крыши;

3. ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обще домовые двери, окна, перила подъездов;

4. земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных Государственного земельного кадастра;

5. внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

6. 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;

7. 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 (и если имеется электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода), а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях;

8. внутренняя система газоснабжения, а также иного механического, электрического, измерительного и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Приложение №3

Телефоны аварийных служб и распорядок работы Управляющей организации

В случае возникновения аварийных ситуаций обратиться по телефонам:

Служба спасения	004	Аварийная Горгаза	04
Городская аварийная служба	004	Водоканал наружных сетей	21 -58-05
Наружные сети канализации	53-07-93	Кабельные и воздушные сети	46-46-14, 44-66-10
Наружное освещение	53 -44-78	МУП «Калининградтеплосеть» диспетчер	95-70-79, 96-50-58

Распорядок работы ООО «Управляющая компания Калининграднефтестрой»:

Пн.-Пт. – с 08-00 до 17-00

Вт. – с 09-00 до 19-00

Приемные дни для населения и прием паспортного стола осуществляется:

Вт. – с 15-00 до 19-00

Чт. - с 08-00 до 17-00

Обеденный перерыв:

с 13:00 до 14:00;

тел. 98-26-28

98-26-88

