

Договор обслуживания между управляющей компанией и ТСЖ

г. Бийск

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью "Бийская управляющая компания", именуемое в дальнейшем "Управляющий", в лице директора Зыряновой Ольги Николаевны, действующей на основании Устава, и Товарищество собственников жилья "_____" в лице Председателя Правления _____, действующей на основании _____, именуемое в дальнейшем "ТСЖ", заключили настоящий Договор о следующем:

1. Общие положения

1.1. ТСЖ - объединение собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____, для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

1.2. Управляющий - организация, выполняющая функции по обслуживанию многоквартирного дома и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

В отношениях с Исполнителями Управляющий действует от своего имени и за счет ТСЖ.

1.3. Исполнители заказа - организации различных форм собственности, на которые Управляющим на договорной основе возложены обязательства по предоставлению ТСЖ работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживаемое более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживаемое более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

2. Предмет договора

2.1. Предметом настоящего Договора является выполнение "Управляющим" работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельности.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указан в приложении №1 к настоящему договору.

2.3. Перечень работ и услуг, указанных в п. 2.2 может быть изменен решением Управляющего в соответствии с изменениями действующего законодательства.

2.4. Управляющая компания выполняет работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества самостоятельно либо путем заключения договора с третьими лицами, в пределах средств, обеспеченных оплатой ТСЖ.

2.5. Выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных п. 2.2., настоящего Договора, производятся Управляющей компанией в пределах средств, поступивших от ТСЖ (членов ТСЖ, собственников помещений) за жилое помещение.

3. Обязанности сторон

3.1. Управляющий обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора с момента его подписания

3.1.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.3. Организовать заключение с Исполнителями заказа договоров для поддержания многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.4. Осуществлять функции по управлению и организации финансирования расходов на содержание и ремонт многоквартирного дома.

3.1.5. Оказывать ТСЖ содействие в решении вопросов по ремонту помещений.

3.1.6. Своевременно ставить в известность ТСЖ на общем собрании, об изменении платы за содержание и ремонт общего имущества.

3.1.7. Вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. При наличии решения ТСЖ о проведении капитального ремонта Управляющий обеспечивает реализацию данного решения путем составления сметы, заключения договоров с Исполнителями, осуществления контроля исполнения договоров и т.д. в пределах денежных средств, предоставленных Управляющему для проведения капитального ремонта.

3.1.8. За 30 дней до истечения срока действия настоящего Договора представлять отчет в Правление ТСЖ о выполнении условий настоящего Договора.

3.1.9. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы в Правление ТСЖ.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Принимать от ТСЖ, членов ТСЖ и других собственников помещений многоквартирного дома плату за содержание и ремонт общего имущества на расчетный счет Управляющего.

3.2.3. По согласованию с ТСЖ производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.4. По вопросам связанным с содержанием, управлением, эксплуатацией и ремонтом многоквартирного дома представлять интересы ТСЖ в судебных и иных инстанциях, а также взыскивать в судебном порядке задолженность по оплате услуг по содержанию, эксплуатации и ремонту многоквартирного дома, в том числе вышеуказанную задолженность, образовавшуюся до заключения настоящего договора. В случае несвоевременного внесения членами ТСЖ и другими собственниками помещений установленной Договором платы на расчетный счет Управляющего Управляющий осуществляет взыскание задолженности с собственников (нанимателей) помещений многоквартирных домов в судебном порядке

3.2.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ, Алтайского края и актами органов местного самоуправления, регулирующими отношения по техническому обслуживанию, текущему ремонту, санитарному содержанию многоквартирного дома.

3.3. ТСЖ обязуется:

3.3.1. Поддерживать многоквартирный дом в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.2. Нести расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Ежемесячно вносить плату не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным на расчетный счет Управляющего через отделения сбербанка (по системе "Город") или почтовые отделения связи.

3.3.3. При внесении платы с нарушением сроков, предусмотренных законом, начисляются пени. Размер пеней составляет одну трехсотую действующей на момент оплаты ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день задержки начиная со следующего дня после установленного срока оплаты по день фактического расчета включительно.

3.3.4. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.4. ТСЖ имеет право:

3.4.1. Контролировать выполнение Управляющим его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. Платежи по договору

4.1. Цена договора определяется как плата за содержание и ремонт помещений многоквартирного дома и составляет _____ руб. _____ коп./кв.м. в месяц.

4.1.1. Плата за содержание и ремонт помещения, включает в себя плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

4.2. Размер платы за содержание и ремонт помещения может быть изменен в соответствии с

жилищным законодательством РФ.

4.3. Размер платы может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления, а также при наличии иных законных оснований (изменение стоимости услуг подрядных организаций, изменение уровня потребительских цен или их значений) .

4.5. Управляющий обязан информировать Правление ТСЖ об изменении размера платы не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.6. ТСЖ, члены ТСЖ и другие собственники помещений многоквартирного дома вносят плату на расчетный счет Управляющего не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. Плата за содержание и ремонт помещения вносится на основании платежных документов, представленных не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за расчетным и данными, содержащимися в системе "Город" в отделениях Сбербанка.

4.8. Неиспользование собственниками, и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение.

4.9. Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья не является основанием для изменения размера платы.

5. Ответственность. Изменение договора и разрешение споров

5.1. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

6. Условия и порядок расторжения договора

6.1. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющего, с обязательным уведомлением об этом не позже, чем за 1 (один) месяца, либо, если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Управляющий не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению;
- по соглашению сторон;
- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.

6.2. После расторжения Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности передаются в Правление ТСЖ.

6.3. В случае расторжения настоящего договора ранее установленного п. 7.2. срока по инициативе ТСЖ, члены ТСЖ, а также иные собственники (наниматели) помещений обязаны уплатить имеющуюся задолженность по настоящему договору до предполагаемой даты его расторжения с учетом срока, установленного п.6.1. настоящего договора.

7. Срок действия договора

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания его сторонами.

7.2. Договор заключен сроком на 1 год.

7.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

7.4. 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.

Управляющий

Товарищество собственников жилья

ООО "Бийская управляющая компания",
659321, Алтайский край, г. Бийск, ул.
Машиностроителей, д.28
(659319, Алтайский край, г.Бийск-19, а/я 1)
ОГРН 1072234001146,
ИНН 2234019233
отделение № 8644 Сбербанка России г. Барнаул,
БИК 040173604, Р/с 40702810602450131918
Кор/с 30101810200000000604

Директор _____ О. Н. Зырянова
М.П.

Председатель Правления _____ (Ф.И.О.)
М.П.