

ДОГОВОР

о передаче функций по эксплуатации многоквартирного жилого дома

г. Самара

«01» декабря 2010 г.

Товарищество собственников жилья "Партнер- 11", именуемое в дальнейшем "Товарищество", в лице председателя правления Парвадова Олега Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Партнер», именуемое в дальнейшем «Обслуживающей организацией», в лице директора Царева Г.Е., действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Товарищество передает, а Обслуживающая организация принимает и осуществляет закрепленные Уставом Товарищества, иными внутренними документами Товарищества и действующим законодательством РФ, функции по управлению многоквартирным домом, находящемся по адресу: г. Самара, ул. Рабочая, 95, в порядке и на условиях, оговоренных настоящим Договором.

1.2. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащее 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, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

1.3. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех домовладельцев, проживающих в этом доме.

1.4. За осуществление Обслуживающей организацией функций по управлению многоквартирным домом Товарищество уплачивает вознаграждение в размере 10 руб. 20 коп. с общей площади дома - 6840 м², что составляет 69768 руб. ежемесячно. НДС не облагается.

2. ЦЕЛЬ ДОГОВОРА

2.1. Целью Договора является обеспечение обслуживания многоквартирного дома, надлежащего содержания и ремонта его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, обеспечение собственников жилых (нежилых) помещений многоквартирного дома коммунальными и прочими услугами.

3. ПОЛНОМОЧИЯ ОБСЛУЖИВАЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

3.1. Обслуживающая организация осуществляет:

- оперативное руководство деятельностью Товарищества;
- имеет право первой подписи под финансовыми документами;
- распоряжается денежными средствами и иным имуществом Товарищества в интересах Товарищества;
- принимает в свою кассу и на свой расчетный счет денежные средства,

поступающие на имя Товарищества и перечисляет их на расчетный счет Товарищества;

- принимает от Товарищества денежные средства и выдает их из своей кассы и перечисляет со своего расчетного счета от имени Товарищества;
- выдает домовладельцам, от своего имени, расчетные документы за оказываемые коммунальные услуги и содержания жилья.
- заключает все виды договоров от имени ТСЖ
- представляет интересы Товарищества в государственных, судебных, налоговых и других учреждениях, связанные с управлением домом;
- утверждает штаты, заключает трудовые договоры с работниками Товарищества, применяет к этим работникам меры поощрения и налагает на них взыскания;
- выдает доверенности от имени Товарищества для представления Товарищества в судах на основании ст. 53-54 ГПК РФ, с правами и обязанностями, предусмотренными ст. 35 ГПК РФ;
- открывает в банках счета Товарищества;
- организует ведение бухгалтерского учета и отчетности Товарищества;
- издает приказы и дает указания, обязательные для исполнения всем работникам Товарищества;
- обеспечивает техническое обслуживание и профилактику наружных и внутридомовых сетей в границах ответственности;
- обеспечивает ежегодную опрессовку, подготовку к зимнему отопительному сезону соответствующих коммуникаций;
- обеспечивает устранение аварийных ситуаций на инженерных сетях общего пользования;
- обеспечивает устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств;
- обеспечивает уборку лестничных клеток дома и придомовой территории;
- обеспечиваем учет показаний с приборов общедомового пользования;
- исполняет все другие функции, необходимые для достижения целей деятельности Товарищества и обеспечения его нормальной работы, за исключением функций, отнесенных к компетенции Общего собрания членов Товарищества, Правления ТСЖ.

3.2. По решению Общего собрания ТСЖ, Обслуживающая организация, за отдельное вознаграждение обеспечивает оказание жильцам дома дополнительных услуг: выполнение требований и предписаний органов государственного и муниципального контроля, благоустройство придомовой территории (озеленение, ремонт асфальтобетонного покрытия, уборка прилегающей территории от снега с привлечением специализированной техники, оборудование детских площадок), установка многоканальных телевизионных антенн, установка металлических дверей технологических помещений, охрана мест общего пользования и оборудования, находящегося в доме, установка домофонов, ремонт и очистка крыш от снега, вывоз снега, и др.

4. ПОРЯДОК ОБСЛУЖИВАНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

4.1. Обслуживающая организация осуществляет права и исполняет обязанности по текущему обслуживанию Товарищества через директора Обслуживающей организации или иное надлежащим образом уполномоченное лицо.

4.2. При осуществлении обслуживания Товарищества, директор Обслуживающей организации действует от имени Товарищества без доверенности.

Иные лица действуют от имени Товарищества только на основании доверенностей, выдаваемых директором Обслуживающей организации, в пределах указанных в них полномочий.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ОСНОВАНИЯ ОСВОБОЖДЕНИЯ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору в пределах сумм убытков, причиненных таким неисполнением или ненадлежащим исполнением, если иное не установлено настоящим Договором.

5.2. Стороны несут ответственность перед органами государственного и муниципального контроля в пределах договорных обязательств.

5.3. Возмещение убытков и совершение иных выплат в качестве санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору не освобождает Стороны от исполнения неисполненных или ненадлежащим образом исполненных обязательств.

5.4. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

5.5. Обязанности Обслуживающей организации:

5.5.1. По согласованию с Председателем Правления ТСЖ заключать от имени ТСЖ договоры с третьими лицами на выполнение работ, оказание услуг в целях исполнения обязанностей, предусмотренных настоящим договором.

5.5.2. Обслуживать многоквартирный дом в соответствии с условиями настоящего договора и решениями Общего собрания ТСЖ..

5.5.3. Предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества в соответствии с нормами действующего законодательства РФ и условиями настоящего договора.

5.5.4. Осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.

5.5.5. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом и внутридомовое инженерное оборудование, печати ТСЖ, бухгалтерскую, налоговую, хозяйственно-финансовую документацию, связанную с исполнением настоящего договора.

5.5.6. Самостоятельно производить начисление и перерасчет платежей и пеней за коммунальные платежи и содержание жилья, в порядке и сроки установленные законодательством РФ.

5.5.7. Информировать ТСЖ в письменной форме об изменении тарифов на предоставление коммунальных услуг не позднее, чем за один месяц до даты представления платежных документов, на основании которых будут вноситься в ином размере.

5.5. Обязанности ТСЖ:

5.5.1. Содержать общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, а также санитарных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности, в силу п. 1 ст. 38 ФЗ № 69 «О пожарной безопасности».

5.5.2. Обеспечивать законное устройство и установку в местах общего пользования

дополнительных дверей и помещений, согласно п. 12 ч. 2 ст. 145 и ч. 4 ст. 146 ЖК РФ, в силу относимости к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества.

5.5.3. Обеспечение сохранности приборов учета ГВС, ХВС, отопления и электроэнергии и целостности пломб этих приборов.

6. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий непредвиденного или чрезвычайного характера, наступление которых сторона, не исполнившая обязательства, не могла не предвидеть, не предотвратить разумными методами (форс-мажор).

Обстоятельствами непреодолимой силы являются землетрясение, пожары, наводнения, иные стихийные бедствия, забастовка, правительственные постановления, запретительные действия государственных органов, письменная директива или иные нормативные документы любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из сторон настоящего договора и другие обстоятельства, приравненные Исполнителем к чрезвычайным.

7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с 1 декабря 2010 г. и действует до 31 декабря 2011 г. Договор считается продленным на следующий год, согласно ч. 6 ст. 162 ЖК РФ, если за 1 месяц до окончания срока не последует письменное заявление одной из сторон об отказе от договора, либо о пересмотре его условий.

6.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору вступают в силу с момента подписания обеими сторонами.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ.

7.1. Договор может быть расторгнут:

7.1.1 В одностороннем порядке по инициативе Общего собрания, согласно п. 8 ст. 162 ЖК РФ, в случае несоблюдения Обслуживающей организацией обязанностей с обязательным уведомлением об этом не позднее чем за один месяц;

7.1.2. В одностороннем порядке по инициативе Обслуживающей организации с обязательным уведомлением об этом не позже чем за один месяц либо если многоквартирный дом в силу обстоятельств, за которые Обслуживающая организация не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

7.1.3. По соглашению сторон;

7.1.4. Все вопросы, не урегулированные настоящим договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.1.5. Все споры, возникшие в связи с исполнением настоящего договора, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

8.1. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах - по одному для каждой из Сторон.

8.2. После заключения настоящего Договора предыдущий договор, а равно переговоры и документация Сторон по нему утрачивают силу.

8.3. Любые изменения или дополнения к Договору должны совершаться в письменном виде за подписью обеих Сторон.

8.4. Все приложения, дополнения и протоколы к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью, если это оговорено в указанных документах.

8.5. Обо всех изменениях своего местонахождения или банковских реквизитов, а равно других обстоятельств, имеющих значение для надлежащего исполнения настоящей Договора, Стороны обязаны извещать друг друга в семидневный срок с даты такого изменения.

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ООО «Партнер»

443030 г. Самара, ул. Чкалова, 100

ИНН6315555328, КПП 631501001,

р/с 40702810600000002892

в Национальном торговом банке

к/с 30101810600000000801

БИК 043678801, ОКПО 55900038,

ОКОНХ 90110

ТСЖ «Партнер-11»

443041 г. Самара, ул. Рабочая, 95

ИНН 6311053736, КПП 631101001

ОКОНХ 90110

р/с 40703810000000003212

в Национальном торговом банке

ОГРН 1026300529661



/Царев Г.Е./



/Парвадов О.П./