**Договор управления БЦ «Капитал»** №\_\_\_\_\_

г. Уфа «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2018 г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, являющийся собственником (или владеющий на праве аренды) нежилого помещения

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Кадастровый номер | Площадь (кв.м.) | Номер на поэтажном плане | Корпус | Этаж | Офис |
|  |  |  |  |  |  |

в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Заказчик поручает, а Управляющая организация берет на себя обязательства за плату оказывать услуги по управлению эксплуатацией (в том числе по содержанию и текущему ремонту общего имущества) комплекса нежилых зданий БЦ «Капитал», организовать предоставление коммунальных услуг Заказчику, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления БЦ «Капитал» деятельность, по корпусам 1-4 по ул. Карла Маркса 37, корпус 5 по ул. Гоголя 60/1.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Обеспечить своими силами либо силами третьих лиц оказание коммунальных услуг и обслуживание общего имущества комплекса нежилых зданий БЦ «Капитал», т.е. проводить работы, обеспечивающие содержание зданий и инженерного оборудования.

2.1.2. Информировать Заказчика об изменениях размера платы за услуги по управлению эксплуатацией, коммунальных услуг за 30 (тридцать) дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата, путем размещения информации об этом на информационных стендах в зданиях, на сайте:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.1.3. Участвовать во всех проверках и обследованиях комплекса нежилых зданий БЦ «Капитал», а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту Общего имущества по Договору.

2.1.4. По требованию Заказчика направлять своего представителя для выяснения причин не предоставления или некачественного предоставления коммунальных услуг (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Заказчика в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг.

2.1.5. Согласовывать установку индивидуальных приборов учета по заявлению Заказчика или предоставить мотивированный отказ в случае несоответствия технических условий установки прибора и технических требований к самому прибору, а также составить акт об установке прибора учета с фиксацией его начальных показаний.

2.1.6. Информировать Заказчика о проведении плановых ремонтных работ и сроках ремонта не позднее, чем за 3 (три) рабочих дня до начала их проведения путем размещения информации на информационных стендах в зданиях и на сайте\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а также по электронной почте, указанной в разделе 8 Договора.

2.1.7. Незамедлительно после получения соответствующей информации от поставщиков уведомлять Заказчика о временном (вынужденном) прекращении, а также о перерыве (сбое) предоставления отдельных видов услуг путем размещения информации на информационных стендах в зданиях и на сайте\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.1.8. Уведомлять собственников помещений о проведении общих собраний собственников, о принятыхна общих собраниях решениях, по другим вопросам управления зданием (информация о тарифах) путем размещения информационного сообщения на информационных стендах в зданиях и на сайте:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, а также по электронной почте, указанной в разделе 8 Договора.

2.2. Заказчик обязуется:

2.2.1. Своевременно и в полном объеме оплачивать услуги по Договору.

2.2.2. В течение 3 (трех) календарных дней со дня получения акта выполненных работ направить Управляющей организации подписанный акт с обязательной расшифровкой подписи (должность и Ф.И.О. полномочного лица). Если Заказчик в указанный срок не возвратил подписанный акт и не направил мотивированный отказ, услуги считаются принятыми Заказчиком и Заказчик претензий к качеству и стоимости услуг не имеет.

2.2.3. Использовать помещение в соответствии с его прямым назначением, бережно относиться к санитарно-техническому оборудованию, зданию, объектам благоустройства, прилегающей территории, не создавать препятствий на прилегающей территории соседним помещениям.

2.2.4. Производить за свой счет текущий и косметический ремонт внутри помещения, в том числе профилактическое обслуживание и ремонт электрического, инженерного, санитарно-технического, пожарного оборудования, оконных конструкций, дверей, кондиционеров, вентиляции, уборку внутри помещения.

2.2.5. Согласовывать установку индивидуальных измерительных приборов учета с Управляющей организацией, не производить их установку без ее соответствующего разрешения.

2.2.6. За свой счет производить установку и ремонт индивидуальных приборов учета. При любом сбое в работе измерительных приборов оплачивать коммунальные услуги согласно действующим нормативам.

2.2.7. Обеспечивать за свой счет замену, установку и поверку приборов учета до истечения межповерочного интервала в случае утраты, выхода из строя, истечения сроков эксплуатации или истечения сроков поверки.

2.2.8. Не нарушать самовольно пломбы на приборах учета и не осуществлять действий, направленных на повреждение или искажение их показаний.

2.2.9. Немедленно сообщать в Управляющую организацию о неисправностях в индивидуальных приборах учета.

2.2.10. Обеспечить готовность к предоставлению коммунальных услуг инженерных систем, расположенных в занимаемом Заказчиком помещении, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении.

2.2.11. За свой счет осуществлять содержание и ремонт имущества, оборудования, не относящегося к общему имуществу, в том числе устранять за свой счет повреждения помещения, замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования (радиаторы отопления, запорная арматура, сифоны, смесители, раковины, унитазы и т.п.).

2.2.12. Содержать помещение, инженерные системы и оборудование, средства противопожарной безопасности внутри помещения в полной исправности, надлежащем санитарном состоянии и чистоте. Не допускать хранения в помещении взрывоопасных, огнеопасных, ядовитых и загрязняющих воздух веществ, кроме случаев, предусмотренных законодательством.

2.2.13. Соблюдать в помещении и при пользовании общим имуществом требования пожарной безопасности, предусмотренные Федеральным законом «О пожарной безопасности», а также требования, предусмотренные Федеральным законом «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака».

2.2.14. Не устанавливать, не подключать и не использовать без письменного согласования Управляющей организации электрические приборы, оборудование мощностью, превышающей проектную. Не использовать электроотопительные приборы независимо от мощности в часы утренних и вечерних максимальных нагрузок энергосистемы. Не устанавливать, не подключать и не использовать приборы, оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности, санитарно-гигиеническим нормативам. Не подключать и не использовать без письменного согласования Управляющей организации дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуры системы отопления, кондиционеры, вентиляции и др. оборудование.

2.2.15. Не производить перепланировку помещений, перестановку или дополнительную установку оборудования, инженерных систем без письменного согласования Управляющей организации и получения разрешения, оформленного в соответствии с требованиями законодательства. Производить все строительно-ремонтные работы в помещении, в т.ч. затрагивающие места общего пользования, с уведомлением Управляющей организации. Не проводить изменение границ помещения и реконструкцию сетей энергоснабжения затрагивающих интересы других собственников, без согласования с ними и Управляющей организацией.

2.2.16. В случае проведения перепланировки, переустройства и ремонта помещения обеспечить за счет собственных средств вывоз строительного мусора, по мере необходимости, но не реже одного раза в неделю.

2.2.17. Не выполнять в помещении, местах общего пользования, здании работ, действий, приводящих к порче, повреждению помещения или конструкций здания либо создающих повышенный шум или вибрацию, нарушающих условия эксплуатации здания и инженерных систем.

2.2.18. Иметь техническую документацию на инженерное оборудование, установленное в занимаемом помещении.

2.2.19. Обеспечивать беспрепятственный доступ к инженерным сетям в помещении представителям Управляющей организации и/или представителям соответствующих служб для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварий, осмотра инженерных систем и оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также для осуществления контроля за их эксплуатацией. В случае не обеспечения допуска представителя Управляющей организации к приборам учета (электро-, водо-, теплоснабжения) объем потребления при расчетах стоимости коммунальных услуг будет определяться как среднее по показаниям приборов учета за прошедшие 3 (три) месяца.

2.2.20. Незамедлительно сообщать Управляющей организации о пожарах, аварийных ситуациях, имеющихся повреждениях и неисправностях в инженерных системах, оборудовании и строительных конструкциях здания. Принимать все необходимые меры для устранения аварий и предотвращения последствий аварий.

2.2.21. Устранять, компенсировать за свой счет любые повреждения здания, помещения, стен, инженерных систем, оборудования, а также производить ремонт либо замену поврежденных частей, если указанные повреждения произошли по вине Заказчика.

2.2.22. Ежемесячно в срок с 25 по 30 число месяца предоставлять Управляющей организации доступ для снятия показаний индивидуальных приборов учета, либо предоставлять показания самостоятельно.

2.2.23. Не присоединяться к инженерным системам, в том числе в обход коллективных, общих и индивидуальных приборов учета, не вносить изменения в инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию, либо паспорт помещения.

2.2.24. Письменно уведомлять Управляющую организацию о временном не использовании помещения с целью предотвращения аварийных ситуаций, при этом сообщать контактные телефоны и адреса почтовой связи лиц, обеспечивающих доступ к помещениям.

2.2.25. Принимать участие в оплате общих для зданий БЦ «Капитал» дополнительных расходах, направленных на достижение целей управления БЦ «Капитал», пропорционально своей доле в общем имуществе.

2.2.26. Парковать свои транспортные средства только в установленных для этого местах, не создавать препятствий для подъезда к зданиям БЦ «Капитал» специального транспорта, в том числе грузового, пожарных и аварийных машин, машин вывозящих мусор с контейнерной площадки и т.д.

2.2.27. Самостоятельно обеспечивать своим работникам и посетителям соблюдение охраны труда и техники безопасности, пожарной безопасности.

2.2.28. Соблюдать общественный порядок, чистоту мест общего пользования. Не сорить и не курить в здании, помещении, местах общего пользования, лифтах. Не размещать информацию, вывески и иные рекламные носители на стенах в местах общего пользования, лифтах, на фасаде здания и на фонарных уличных столбах у здания.

2.2.29. В целях обеспечения охраны осуществлять внос и вынос имущества, оборудования, товарно-материальных ценностей из здания при наличии письменного разрешения Управляющей организации.

2.2.30. По запросу Управляющей организации предоставлять списки лиц, работающих в помещении, для обеспечения доступа в помещение в нерабочее время, в выходные и праздничные дни.

2.2.31. Самостоятельно осуществлять внесение в бюджет платы за негативное воздействие на окружающую природную среду в соответствии с природоохранным законодательством.

2.2.32. В случае предоставления помещения или части помещения в пользование третьим лицам, письменно уведомить об этом Управляющую организацию. Третьи лица обязуются в полной мере соблюдать условия Договора. При этом сохраняется ответственность Заказчика за действия/бездействия третьих лиц перед Управляющей организации по Договору.

2.2.33. Поддерживать чистоту и порядок в коридорах, лестницах, лестничных клетках, кабинах лифтов и в других местах общего пользования. Осуществлять вынос мусора, пищевые и бытовые отходы на контейнерную площадку, установленную во внутреннем дворе. При этом мусор выбрасывать в мусорные контейнеры, а бумагу и картон складировать в прессованном виде рядом с мусорным контейнером. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы. В случае осуществления строительно-ремонтных работ установить отдельный контейнер для строительного мусора и обеспечить его вывоз за свой счет.

2.2.34. Выполнять иные обязательства, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3. ПРАВА СТОРОН

3.1. Права Заказчика:

3.1.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей в рамках действующего Договора и законодательства.

3.1.2. При возникновении аварий в инженерных сетях, обратиться в Управляющую организацию для составления акта о причиненном ущербе с указанием фактических объемов повреждений.

3.1.3. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг связанных с управлением БЦ «Капитал», но не составляющих предмет Договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией в указанных целях.

3.1.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Права Управляющей организации:

3.2.1. Производить начисление и сбор платы за управление эксплуатацией, содержание и текущий ремонт общего имущества БЦ «Капитал» и иные платежи в рамках Договора.

3.2.2. Требовать надлежащего исполнения Заказчиком обязанностей в рамках Договора.

3.2.3. Привлекать поставщиков и подрядчиков для предоставления услуг по Договору.

3.2.4. Требовать от пользователей помещений соблюдения ими правил пользования помещениями, установленных действующим законодательством.

3.2.5. Производить осмотры состояния инженерного оборудования, коммуникаций и конструктивных элементов в помещении Заказчика.

3.2.6. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Заказчика.

3.2.7. Требовать исполнения Заказчиком обязательств по Договору путем направления письменных претензий с указанием сроков устранения нарушений.

3.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности по Договору, при нарушении Заказчиком сроков внесения платы, а также предъявлять требование по уплате неустойки.

3.2.9. Предоставлять общее имущество БЦ «Капитал» в пользование третьим лицам, заключать с третьими лицами договора пользования общим имуществом (в том числе договор аренды, договор на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, на размещение на общем имуществе в соответствии с действующим законодательством антенн, установку кондиционеров, размещение и установку рекламных объектов и конструкций, вывесок и полиграфической продукции, и пр.).

3.2.10. Представлять интересы в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, перед третьими лицами в связи с порчей или незаконным использованием общего имущества БЦ «Капитал».

3.2.11. В случае непогашения Заказчиком в полном объеме задолженности по Договору в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения требования Управляющей организации об оплате задолженности, предварительно уведомив Заказчика о времени и дате отключения, приостановить (без возникновения обязательств по возмещению Заказчику возможных убытков) предоставление отдельных видов либо всех услуг, в т.ч. путем ввода полного ограничения режима потребления электрической энергии, до полной оплаты Заказчиком задолженности по Договору.

В случае, если в отношении Заказчика было введено ограничение режима потребления электрической энергии Заказчик обязан компенсировать Управляющей организации расходы на оплату действий по введению ограничения режима потребления Заказчику и последующему его восстановлению. При этом возобновление подачи электрической энергии осуществляется в течение суток с момента поступления средств на расчетный счет Управляющей организации.

3.2.12. Ввести полное или частичное ограничение режима потребления электроэнергии при выявлении фактов без договорного или без учетного потребления электроэнергии.

3.2.13. В одностороннем порядке полностью отказаться от исполнения Договора без возникновения обязательств по возмещению Заказчику возможных убытков, письменно уведомив об этом Заказчика, в случае неоплаты или частичной оплаты Заказчиком услуг по Договору в течение 2 (двух) месяцев подряд. При этом Договор считается расторгнутым через 15 (пятнадцать) календарных дней с даты получения Заказчиком уведомления о расторжении Договора. В случае расторжения Договора Заказчик должен полностью оплатить имеющуюся задолженность не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента расторжения.

3.2.14. Производить осмотры состояния инженерных систем и оборудования в помещении, поставив Заказчика в известность о дате и времени осмотра. Вызывать представителя Заказчика в любое время суток по телефону в случае аварийной ситуации инженерных систем и оборудования в помещении. При невозможности вызова представителя Заказчика Управляющая организация вправе обследовать помещение в присутствии представителя соответствующей службы с последующим составлением Акта и/или вправе прервать подачу электроэнергии, теплоэнергии в помещении на время устранения аварии либо до момента прибытия Заказчика.

3.2.15. В одностороннем порядке полностью отказаться от исполнения Договора без возникновения обязательств по возмещению Заказчику возможных убытков, письменно уведомив об этом Заказчика за 30 (тридцать) календарных дней до дня расторжения Договора. При этом Договор считается расторгнутым через 30 (тридцать) календарных дней с даты получения Заказчиком уведомления о расторжении Договора.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Плата по Договору включает:

- плату за услуги по управлению эксплуатацией БЦ «Капитал»;

- плату за электроэнергию по показаниям приборов учета,

- плату за водоснабжение, водоотведение соразмерно площади помещения, либо по показаниям приборов учета (при наличии);

- плату за тепловую энергию (отопление), потери в сетях, теплоноситель (горячая вода, подогрев горячей воды) соразмерно площади помещения, либо по показаниям приборов учета (при наличии);

- плату за коммунальные услуги (электроэнергию, потери электроэнергии в линии, трансформаторе, мощность генерации, водоснабжение, водоотведение, плату за сверхнормативный сброс загрязняющих веществ со сточными водами, тепловую энергию (отопление), потери в сетях, теплоноситель (горячая вода, подогрев горячей воды)), предоставленные на содержание общего имущества зданий БЦ «Капитал» на принципах долевого участия соразмерно площади помещения.

4.2. Оплата по Договору производится Заказчиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации, указанный в разделе 8 Договора.

4.3. Расчетный период для оплаты работ и услуг устанавливается в один календарный месяц.

4.4. Плата за услуги по управлению эксплуатацией БЦ «Капитал» определяется исходя из стоимости работ, услуг для каждого Заказчика, пропорционально доле в праве общей собственности на это имущество.

4.5. Размер платы за услуги по управлению эксплуатацией БЦ «Капитал» устанавливается на срок не менее чем один год на общем собрании собственников помещений БЦ «Капитал» в виде тарифа, выраженного суммой в рублях за квадратный метр помещения Заказчика.

4.6. Оплата дополнительных работ и услуг, не предусмотренных Договором, производится Заказчиком отдельно от платы по Договору, на условиях отдельно заключенного Заказчиком договора с Управляющей организацией.

4.7. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных Договором дополнительных услуг, в т.ч. возникших по объективным причинам (под воздействием обстоятельств непреодолимой силы, связанным с аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организацией), а также капитальный ремонт оплачиваются Заказчиком дополнительно в соответствии со сметой, предоставленной Управляющей организацией.

4.8. Неиспользование Заказчиком занимаемого помещения, не является основанием для не внесения платы по Договору, за исключением стоимости коммунальных услуг, рассчитываемой согласно показаниям приборов учета.

4.9. Внесение платы по Договору осуществляется Заказчиком соразмерно его обязательствам, установленным Договором, на основании платежных документов, выставляемых Управляющей организацией.

4.10. Форма и содержание платежных документов определяется Управляющей организацией. Управляющая организация вправе направлять платежные документы Заказчику либо посредством системы электронного документооборота или по адресу электронной почты \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, либо на бумажном носителе нарочно или почтовым отправлением. Документы в электронном виде признаются Сторонами равнозначными с документами на бумажном носителе.

4.11. Срок внесения платы по Договору устанавливается:

за услуги по управлению эксплуатацией БЦ «Капитал» – до 5 (пятого) числа расчетного месяца, на основании выставленного Управляющей организацией счета;

за коммунальные услуги:

 – в порядке предоплаты на основании выставленного Управляющей организацией счета до 20 (двадцатого) числа расчетного месяца в размере 70 % от объема потребления Заказчика за прошедший расчетный месяц;

- окончательный расчет – не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным, на основании счета и акта выполненных работ.

4.12. В случае изменения тарифов на коммунальные услуги, утверждаемых нормативно-правовыми актами органов государственной власти и местного самоуправления, стоимость услуг корректируется Управляющей организацией со дня введения в действие указанных тарифов. Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг.

4.13. Управляющая организация вправе требовать доплату за коммунальные услуги, по которым возникла необходимость перерасчета их стоимости на основании данных о фактических расходах Заказчика по итогам расчетного месяца.

4.14. При наличии задолженности Заказчика за предыдущие расчетные периоды и недостаточности суммы платежа Заказчика для полного погашения задолженности, независимо от основания платежа, указанного Заказчиком, в первую очередь погашается задолженность за более ранние расчетные периоды.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Ответственность Заказчика:

5.1.1. В случае несвоевременного или неполного внесения платы, предусмотренной Договором, Управляющая организация имеет право требовать от Заказчика уплаты неустойки в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

5.1.2. При нанесении повреждений общему имуществу БЦ «Капитал», ущерба зданию, помещениям, местам общего пользования, инженерным системам и оборудованию Заказчик возмещает Управляющей организации в полном объеме расходы и убытки, возникшие в результате виновных действий и/или бездействий Заказчика, нарушения Заказчиком обязательств по Договору.

5.2. Ответственность Управляющей организации:

5.2.1. Управляющая организация несет ответственность при наличии вины за не обеспечение или неполное обеспечение предоставления Заказчику услуг, а также несет расходы, связанные с устранением аварийных ситуаций и их последствий, возникших по вине Заказчика или по вине привлеченных им поставщиков в размере реального ущерба.

5.2.2. Управляющая организация не несет ответственность за состояние помещения Заказчика, в том числе за состояние инженерных сетей, коммуникаций, пожарной сигнализации и электропроводку в помещении Заказчика.

5.3. В случае не предоставления Заказчиком доступа в занимаемое помещение для осмотра инженерных сетей, вызванного необходимостью проведения аварийно-восстановительных работ, с Управляющей компании снимается вся ответственность за причиненный вред имуществу и здоровью Заказчика и третьим лицам, вследствие данного препятствия.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до момента расторжения Договора. Прекращение действия Договора не означает прекращения обязательств по оплате до полного погашения задолженности.

6.2. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между сторонами с 01 июня 2018 г.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Изменения и дополнения в Договор вносятся по решению общего собрания собственников помещений БЦ «Капитал».

7.2. Все приложения к Договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном Договором и приложениями к ним, являются неотъемлемой частью Договора и действует на период указанный в них или установленный в Договоре.

7.3. Если какое-то из положений Договора станет недействительным в связи с изменением или отменой правового акта, то законность его остальных положений от этого не утрачивается.

7.4. В случае принятия нормативного акта, устанавливающего обязательные условия для Заказчика или Управляющей организации, иные правила, чем те, которые закреплены в Договоре, то применяются правила установленные нормативным актом.

7.5. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах по одному для каждой из сторон.

7.6. Все споры, разногласия, требования и претензии, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или действительности разрешаются сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия подлежат окончательному разрешению в соответствующем суде по месту исполнения Договора.

7.7. В случае изменения наименования, юридического и фактического адреса, банковских реквизитов Стороны обязаны в течение 10 (десяти) календарных дней уведомить об этом друг друга.

7.8. К Договору прилагаются и является неотъемлемой его частью:

Приложение № 1 – Перечень услуг и работ по управлению эксплуатацией БЦ «Капитал».

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| **Управляющая организация**  | **Заказчик**  |

**Приложение № 1**

к договору управления БЦ «Капитал»

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Перечень услуг и работ по управлению БЦ «Капитал»**

|  |  |
| --- | --- |
| **1** | **Возмещение расходов по оплате коммунально-хозяйственных услуг**  |
| **1.1** | Электроэнергия |
| **1.2** | Водоснабжение  |
| **1.3** | Водоотведение  |
| **1.4** | Тепловая энергия с теплоносителем горячая вода (отопление, потери в сетях, подогрев горячей воды) |
| **2** | Услуга по управлению эксплуатацией здания |
| **2.1** | **Техническое обслуживание оборудования ЦТП**  |
|  | Техническое обслуживание оборудования ЦТП  |
|   | Промывка теплообменников  |
|   | Опрессовка теплосетей  |
|   | Приобретение оборудования, запчастей и расходных материалов  |
|   | Инженерно-техническое сопровождение |
| **2.2** | **Техническое обслуживание санитарно-технического, инженерного оборудования, внутренних и наружных инженерных систем, в том числе**  |
|  | **Отопление**  |
|   | Техническое обслуживание индивидуальных теплопунктов по корпусам (ИТП) (5 шт.) |
|   | Обслуживание системы отопления по корпусам  |
|   | **Вентиляция**  |
|   | Техническое обслуживание систем приточно вытяжной вентиляции по корпусам (15 шт.) |
|   | **Водоснабжение, водоотведение**  |
|   | Обслуживание систем водоснабжения по корпусам  |
|   | Обслуживание систем водоотведения по корпусам |
|   | Обслуживание сантехоборудования по корпусам  |
|   | Техническое обслуживание наружных сетей водопровода и канализации |
|   | Техническое обслуживание ливневой канализации |
|   | **Электроснабжение**  |
|   | Контроль работоспособности РП-ТП-517 (распределительный пункт трансформаторная подстанция)  |
|   | Контроль работоспособности БКТП-5286 (блочная комплексная трансформаторная подстанция)  |
|   | Обслуживание вводно-распредельнительных устройств по корпусам (ВРУ) (13 шт.) |
|   | Обслуживание распределительных щитов по корпусам (ЩО, ЩС, АВР) по корпусам  |
|   | Обслуживания системы электрообеспечения по корпусам  |
|   | Обслуживания системы освещения по корпусам (демеркуризация ртутных ламп) |
|   | **Прочие работы**  |
|   | Обслуживание помещений общего пользования, мелкий ремонт дверей, окон, мебели и пр. (по мере необходимости) |
|   | Аварийное обслуживание инженерных систем комплекса БЦ "Капитал"  |
|   | Приобретение оборудования, запчастей и расходных материалов  |
|   | Инженерно-техническое сопровождение |
| **2.3** | **Техническое обслуживание систем автоматической пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре** |
|   | Техническое обслуживание автоматической пожарной сигнализации. |
|   | Прибор приемно-контрольный ПКП «Сигнал-20» 7шт., резервный источник питания РИП -7 шт., извещатель дымовой ИП212-141М-365 шт., извещатель пожарный ручной ИПР-55 - 68 шт., табло «Выход» - 80 шт. с выводом на круглосуточные посты охраны Дип 141-365шт. Табло «Выход»-80шт. |
|   | Техническое обслуживание системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. |
|   | Для системы оповещения и управления эвакуацией в 1,2,6 корпусах применено оборудование «Интер-М». СЗО «Интер М»-3шт. динамик «Интер М»5В-30 шт.Для системы оповещения и управления эвакуацией в 3,4,5 корпусах применено оборудование «Соната-К».БРО Соната –К -8 шт. Динамик 5 В.-102 шт. |
|   | Техническое обслуживание системы внутреннего противопожарного водоснабжения (Количество пожарных кранов 180 штук.) |
|   | Техническое обслуживание системы дымоудаления и подпора воздуха, огнезадерживающих клапанов. |
|   | Техническое обслуживание системы наружного противопожарного водоснабжения. |
|   | Техническое обслуживание насосных станций пожаротушения. |
|   | В корпусах БЦ установлены пожарные насосы:во 2 корпусе - пожарный насос типа MVI 1602/6-1/16/E/3-400-50-2,в 4 корпусе – пожарный насос типа MHI802-1/E/3-400-50,в 5 корпусе – пожарный насос типа IPL40/150-3/2,в 6 корпусе - пожарный насос типа MHI802-1/E/3-400-50-2MODEC/B. |
|   | Техническое обслуживание первичных средств пожаротушения (перезарядка огнетушителей). Огнетушители порошковые ОП-5 - 110 штук |
|   | Приобретение оборудования, запчастей и расходных материалов  |
|   | Инженерно-техническое сопровождение |
| **2.4** | **Техническое обслуживание систем видеонаблюдения** |
|  | Проверка правильности функционирования, видеорегистратора, видеокамер, видеосерверов |
|  | Контроль записи видеосигнала и работы в реальном времени |
|  | Чистка, протирка от пыли, грязи коррозии |
|  | Настройка системы видеонаблюдения  |
|  | Своевременное нахождение и устранение неисправностей  |
|  | Приобретение оборудования, запчастей и расходных материалов  |
|  | Инженерно-техническое сопровождение |
| **2.5** | **Техническое обслуживание лифтов (7 шт.)** |
|  | Страхование лифтов  |
|  | Техническое освидетельствование лифтов  |
|  | Поддержание системы диспетчиризации лифтов  |
|  | Приобретение запчастей и расходных материалов  |
| **2.6** | **Клининг мест общего пользования (входных групп, коридоров, лестничных маршей, санитарных зон, служебных помещений (5132,9 кв. м.))** |
|  | Влажная уборка входных групп по корпусам  |
|  | Техническое обслуживание средств грязезащиты  |
|  | Влажная уборка грязеулавливающих зон (на входных группах) |
|  | Влажная уборка двери, дверные блоки, дверные ручки (в том числе стеклянные) |
|  | Влажная уборка постов охраны |
|  | Освобождение мусорных корзин, замена мусорных пакетов |
|  | Влажная уборка мест общего пользования |
|  | Влажная уборка полов с твердым покрытием  |
|  | Влажная уборка стен |
|  | Чистка зеркал, стеклянных поверхностей  |
|  | Влажная уборка горизонтальных поверхностей |
|  | Влажная уборка табличек, информационных досок  |
|  | Влажная уборка (поверхностей подоконников и оконных рам  |
|  | Влажная уборка в лифтах |
|  | Влажная уборка в санитарных зонах (42 шт.)\_ |
|  | Влажная уборка полов с твердым покрытием, плинтусов  |
|  | Влажная уборка и освобождение мусорных корзин и гигиенических емкостей  |
|  | Влажная протирка, санация, внутренней и внешняя поверхности, удаление ржавчины, мочевого, водного и известкового камней унитазов, писсуаров  |
|  | Влажная протирка, удаление локальных пятен на столешницах, раковинах, кранах  |
|  | Влажная уборка локальных загрязнений со стен |
|  | Влажная уборка, заполнение диспенсеров для жидкого мыла.  |
|  | Влажная уборка, заполнение диспенсеров для туалетной бумаги.  |
|  | Влажная уборка зеркал и полок  |
|  | Влажная уборка дверных ручек, вертикальных поверхностей дверей |
|  | Приобретение расходных материалов и инвентаря (в том числе туалетной бумаги, жидкого мыла, чистящих средств и тд.) |
| **2.7** | **Уборка прилегающей территории, внутреннего двора, контейнерной площадки (4 478 кв. м.)** |
|  | Подметание территории, прилегающей к фасадам зданий |
|  | Сбор крупного и мелкого мусора |
|  | Укладка мусора в накопительные баки и контейнеры |
|  | Уборка площадки для мусорных контейнеров |
|  | Генеральная уборка (подметание) территории, прилегающей к фасадам зданий, внутренний двор |
|  | Чистка сливных решеток и желобов |
|  | Чистка территории от снега и наледи с использованием антигололедных реагентов (за исключением входных групп, выходящих на тротуар) |
|  | Чистка подходов от снега к входным дверям на территории внутреннего двора |
|  | Приобретение расходных материалов и инвентаря (в том числе антигололедных реагентов и т.д.) |
| **2.8** | **Организация контрольно-пропускного режима** |
|  | контроль за деятельностью собственников/арендаторов на объектах; |
|  | контроль за вносом/выносом имущества, оборудования, товарно-материальных ценностей с территории объекта |
|  | контроль за въездом/выездом транспортных средств с объектов, в том числе со двора |
|  | обеспечение общественного порядка и общественной безопасности на объектах |
|  | Приобретение расходных материалов и инвентаря  |
| **2.9** | **Транспортировка и размещение ТБО**  |
| **2.10** | **Дератизация и дезинсекция зданий** |
| **2.11** | **Механизированная уборка, сбор, погрузка и вывоз снега** |
| **2.12** | **Чистка кровли от сосулек и наледи**  |