

Договор № _____
на коммунально-эксплуатационное обслуживание помещений

г. Владивосток

«___»_____ 20__ года

_____, именуемый в дальнейшем
Заказчик, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и **краевое государственное бюджетное учреждение по эксплуатации недвижимости Приморского края «Госнедвижимость»**, именуемое в дальнейшем Исполнитель, в лице директора Кузиной Ольги Аркадьевны, действующего на основании Устава и приказа министерства имущественных и земельных отношений Приморского края от 19.05.2020 № 123, с другой стороны, при совместном упоминании - «стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства по предоставлению услуг эксплуатационного обслуживания и коммунальному обслуживанию (далее – услуги) нежилых помещений, площадью _____ кв. м, расположенных в административном здании по адресу: _____ (далее – «помещения»), а Заказчик обязуется принять и оплатить оказанные Исполнителем услуги в соответствии с условиями, предусмотренными настоящим договором. Перечень услуг определен Сторонами в Приложении № 1 к настоящему договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.2. Нежилые помещения, указанные в п. 1.1. договора переданы Заказчику во временное пользование на основании договора аренды _____.

1.3. Срок оказания услуг с «___»_____ 20__ года по «___»_____ 20__ года, в части финансовых взаиморасчетов – до полного исполнения сторонами обязательств.

2. Обязанности сторон

2.1. Обязанности Заказчика:

2.1.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за предоставленные в соответствии с настоящим договором услуги.

2.1.2. Предоставлять Исполнителю адреса и телефоны ответственных лиц, обеспечивающих доступ к занимаемым помещениям.

2.1.3. Допускать в занимаемые помещения должностных лиц предприятий и организаций, а также Исполнителя, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации, для устранения аварий, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, а также контроля за их эксплуатацией.

2.1.4. Обеспечить выполнение требований законодательства об охране труда, промышленной и пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологического благополучия при осуществлении своей деятельности в здании и не допускать хранения взрывоопасных веществ и веществ, загрязняющих воздух. Включать в

договоры с привлекаемыми подрядчиками условия соблюдения требований охраны труда, промышленной безопасности, пожарной безопасности и санитарно-эпидемиологического благополучия.

Заказчик и привлекаемые им подрядчики обязаны обеспечить безопасное производство работ в здании, в том числе путем согласования с Исполнителем времени и места производства работ, складирования материалов, ограждения опасных зон складирования и производства работ защитными, сигнальными ограждениями с установкой знаков безопасности.

Заказчик обеспечивает контроль за соблюдением норм и правил по охране труда и пожарной безопасности привлекаемыми им подрядчиками.

2.1.5. Незамедлительно сообщать Исполнителю об имеющихся повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях, а также об аварийных ситуациях, возникших в помещениях.

2.1.6. Соблюдать требования экологического законодательства Российской Федерации и самостоятельно нести расходы при обращении с отходами, а также эксплуатации источников выброса загрязняющих веществ в атмосферный воздух и сбора сточных вод.

2.1.7. Проводить самостоятельно уборку помещений после завершения ремонтных работ, либо с привлечением персонала Исполнителя за дополнительную плату.

2.1.8. Не позднее чем в 10-дневный срок в письменном виде уведомлять Исполнителя об изменении банковских реквизитов, юридического адреса или режима использования занимаемого помещения, требующих внесения в настоящий договор.

2.1.9. Дать письменный ответ на требование Исполнителя о ненадлежащем исполнении настоящего договора в течение 15 календарных дней с момента получения соответствующей претензии Исполнителя.

2.1.10. Выполнять письменные инструкции и правила в форме предписаний Исполнителя, которые необходимы для обеспечения безопасной эксплуатации помещений, инженерно-технических систем и оборудования.

2.2. Обязанности Исполнителя:

2.2.1. Оказывать услуги, определённые сторонами в Приложении № 1 к настоящему договору, с надлежащим качеством и в установленные договором сроки.

2.2.2. Дать письменный ответ на требование Заказчика о ненадлежащем исполнении договора в течение 15 календарных дней с момента получения соответствующей претензии Заказчика.

2.2.3. Ежемесячно выдавать Заказчику счет, универсальный передаточный документ (далее – УПД) по предоставленным услугам.

2.2.4. Самостоятельно приобретать за свой счёт необходимые для оказания услуг по настоящему договору материалы, в объёме, необходимом и достаточном для выполнения настоящего договора.

2.2.5. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы и правила, а также требования действующего законодательства РФ при введении режимов повышенной готовности, чрезвычайных ситуаций, иных мер, а также

утвержденного Стандарта организации работы подрядных организаций (сторонних организаций) в помещениях Заказчика.

3. Права сторон

3.1. Заказчик имеет право:

3.1.1. Осуществлять контроль за ходом оказания и качеством услуг, не вмешиваясь при этом в деятельность Исполнителя.

3.1.2. Требовать возмещение убытков, понесённых в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения условий настоящего договора.

3.1.3. Требовать от Исполнителя выполнения своих обязательств по настоящему договору путём направления письменной либо устной заявки. При этом срок её исполнения не должен превышать 3 суток с момента получения, за исключением заявок о возникновении аварийных ситуаций и (или) угрозе их возникновения, выполняемых незамедлительно.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. В установленном порядке с предварительным уведомлением Заказчика производить осмотры нежилых помещений, санитарно-технического и иного оборудования с целью проверки их состояния и соблюдения Заказчиком условий их использования, в том числе проводить проверку (ревизию) количества работающих инженерных систем и оборудования в помещениях, занимаемых Заказчиком, и их технического состояния.

3.2.2. Отключать с обязательным предварительным письменным уведомлением, полностью или частично инженерные коммуникации в следующих случаях:

- по соглашению сторон;
- аварийного ремонта коммуникаций;
- планового, по согласованию с Заказчиком, ремонта коммуникаций.

3.2.3. В целях надлежащего выполнения условий настоящего договора заключать соответствующие договоры с другими юридическими и физическими лицами.

3.2.4. Приостанавливать оказание услуг по настоящему договору в случае несвоевременной их оплаты Заказчиком или иного нарушения Заказчиком условий настоящего договора до момента устранения допущенных нарушений. Исполнитель извещает Заказчика о приостановлении исполнения своих обязательств в письменной форме.

3.2.5. Издавать обязательные для исполнения Заказчиком письменные инструкции и правила в форме предписаний, которые необходимы для обеспечения безопасной эксплуатации имущества, его инженерно-технических систем и оборудования, а также для поддержания в нём надлежащего порядка и чистоты.

3.2.6. Вызывать представителя Заказчика в любое время суток в случае аварии инженерных систем в занимаемом помещении.

4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Стоимость услуг по эксплуатационному обслуживанию помещений составляет _____, в т.ч. НДС (20%), и приводится в Приложении № 2, которое является неотъемлемой частью договора.

4.2. Стоимость коммунальных услуг по договору определяется в соответствии с фактическим потреблением коммунальных услуг и тарифов, действующих на данные услуги в г. Владивостоке в отчетном периоде в соответствии с Приложением № 3 к настоящему договору.

4.3. Оплата услуг за эксплуатационное обслуживание производится Заказчиком на основании предоставленного Исполнителем счета до 15 числа текущего месяца. Стороны допускают обмен экземплярами УПД по электронной почте, с последующим обменом бумажными оригиналами.

Возмещение услуг по коммунальному обслуживанию производится Заказчиком в срок не более 10 календарных дней с даты выставленного Исполнителем счета.

4.4. Обязанность Заказчика по оплате считается исполненной надлежащим образом с момента зачисления денежных средств на счет Исполнителя.

5. Порядок приемки оказанных услуг

5.1. Оказанные услуги принимаются Заказчиком ежемесячно по УПД. При приемке, в том числе, проверяется соответствие объема и качества оказанных услуг требованиям настоящего договора.

5.2. В течение 10 календарных дней с момента предоставления Исполнителем надлежащим образом оформленных и подписанных УПД, Заказчик осуществляет проверку результатов исполнения обязательств Исполнителем на предмет соответствия оказанных услуг и представленных документов требованиям и условиям настоящего договора.

5.3. По результатам рассмотрения исполнения обязательств Исполнителя по настоящему договору Заказчик, составляет мотивированное заключение о ненадлежащем исполнении Исполнителем ежемесячных обязательств по договору, либо не позднее, чем через 10 календарных дней с момента предоставления Исполнителем УПД, передает Исполнителю, подписанный со своей стороны УПД.

5.4. Немотивированный отказ Заказчика от подписания УПД не освобождает Заказчика от обязанности оплатить услуги, оказанные Исполнителем в соответствии с настоящим договором.

6. Ответственность сторон

6.1. Исполнитель не несет ответственность за аварийное отключение, произведенное ресурсоснабжающей организацией.

6.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. В случае просрочки исполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных договором, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Заказчиком обязательств, предусмотренных договором, Исполнитель вправе потребовать уплаты пени. Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором срока исполнения обязательства. Такая пеня устанавливается договором в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы.

6.4. В случае просрочки исполнения Исполнителем обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных договором, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения Исполнителем обязательств, предусмотренных договором, Заказчик направляет Исполнителю требование об уплате, пени. Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения Исполнителем обязательства, предусмотренного договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договора срока исполнения обязательства, и устанавливается договором в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от цены договора, уменьшенной на сумму, пропорциональную объему обязательств, предусмотренных договором и фактически исполненных Исполнителем, за исключением случаев, если законодательством Российской Федерации установлен иной порядок начисления пени.

6.5. Уплата неустойки за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств не освобождает Стороны от возмещения убытков и выполнения обязательств.

6.6. Сторона освобождается от уплаты неустойки (штрафа, пени), если докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного договором, произошло вследствие непреодолимой силы или по вине другой стороны.

6.7 Заказчик несет ответственность перед Исполнителем за ущерб, причиненный им, либо привлеченными подрядными организациями в связи с производимыми ремонтными работами в здании.

7. Антикоррупционная оговорка

7.1. При исполнении своих обязательств по настоящему договору стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам, для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или иные неправомерные цели.

При исполнении своих обязательств по настоящему договору стороны, их аффилированные лица, работники или посредники не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей договора законодательством, как дача/получение взятки, коммерческий подкуп, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем.

7.2. В случае возникновения у стороны подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений п. 7.1, соответствующая сторона обязуется уведомить другую сторону в письменной форме. В письменном уведомлении сторона обязана сослаться на факты или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений п. 7.1 контрагентом, его аффилированными лицами, работниками или посредниками выражающееся в действиях, квалифицируемых применимым законодательством, как дача или получение взятки, коммерческий подкуп, а также действиях, нарушающих требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации доходов, полученных преступным путем. После письменного уведомления соответствующая сторона имеет право приостановить исполнение обязательств по настоящему договору до получения подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет. Это подтверждение должно быть направлено в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты направления письменного уведомления.

7.3. В случае нарушения одной стороной обязательств воздерживаться от запрещенных настоящим разделом действий и/или неполучения другой стороной в установленный договором срок подтверждения, что нарушения не произошло или не произойдет, другая сторона имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке полностью или в части, направив письменное уведомление о расторжении. Сторона, по чьей инициативе был расторгнут договор в соответствии с положениями настоящего раздела, вправе требовать возмещения реального ущерба, возникшего в результате такого расторжения.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, стороны будут стремиться разрешить путем переговоров.

8.2. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Заключительные положения

9.1. Все изменения и дополнения по настоящему договору оформляются в письменном виде. Согласовываются и подписываются сторонами в виде дополнительных соглашений, которые являются неотъемлемой частью договора.

9.2. Расторжение договора допускается по соглашению сторон, по решению

суда, в случае одностороннего отказа Стороны от исполнения договора в соответствии с гражданским законодательством.

9.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному экземпляру для каждой из сторон.

9.4. Все приложения являются неотъемлемой частью договора.

9.5. Настоящий договор вступает в силу с «___»___ 20___ года и действует по «___»___ 20___ года, а в части оплаты до полного исполнения обязательств.

9.6. Контактные лица по договору:

От Исполнителя в части взаиморасчетов: _____

От Исполнителя в части коммунально-эксплуатационного обслуживания

От Заказчика: _____

10. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

Заказчик

Исполнитель

КГБУ «Госнедвижимость»

690091, г. Владивосток, ул. Алеутская, 45а

Тел. 8(423)2-400-264 (приемная)

ИНН 2540255230 КПП 254001001

ОГРН 1202500004585

МИНФИН Приморского края

(КГБУ "Госнедвижимость",

л/с 20206Б95810)

р/с 03224643050000002000

в Дальневосточном ГУ Банка

России//УФК по Приморскому краю

г. Владивосток

БИК 010507002

Кор.счет 40102810545370000012

E-mail: gosnedvigimost@mail.ru

Директор

И.О. Фамилия

подпись

О.А. Кузина

подпись

ПЕРЕЧЕНЬ

услуг на коммунально-эксплуатационное обслуживание помещений

I. Эксплуатационное обслуживание	Периодичность
1. Техническое обслуживание:	
1.1. Нормальное функционирование помещений, всех инженерных систем и оборудования.	Постоянно
1.1.1. Санитарно-технические работы: - ремонт, замена смесителей, унитазов, бачков, водозапорной арматуры, чистка засоров канализации; - испытания и ремонт пожарного водопровода; - ремонт элементов системы отопления	После поступления заявки – в течение трех суток Согласно графику планово-предупредительных работ
1.1.2. Плотницкие работы : - ремонт, замена замков, доводчиков; - регулировка и ремонт окон и дверей - мелкий ремонт мебели	По мере поступления заявки – в течение трех суток
1.1.3. Электротехнические работы: - замена выключателей, светильников, ламп, розеток; - мелкий ремонт электрооборудования	По мере поступления заявки – в течение трех суток
1.2. Работы по устранению аварийного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования	Немедленно, при поступлении заявки – в течение одних суток
1.3. Технические осмотры отдельных элементов здания и помещений	В осенний и весенний периоды
1.4. Планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей	Согласно графику планово-предупредительных работ
1.5. Подготовка здания и его инженерных сетей к сезонной эксплуатации	До начала отопительного сезона
1.6. Техническое обслуживание и ремонт лифтов	Нет
1.7. Техническое обслуживание охранно-пожарной сигнализации	Согласно плану-графику регламентных работ по договору с лицензионной организацией
2. Санитарное содержание помещений и прилегающей территории:	
2.1. Дератизация помещений	1 раз в месяц
2.2. Дезинсекция помещения	По мере необходимости
2.3. Влажная уборка мест общего пользования, оборудование туалетных комнат расходными материалами.	Ежедневно в рабочие дни
2.4. Уборка прилегающей территории	Ежедневно в рабочие дни
2.5. Влажная уборка служебных помещений	Нет
2.6. Вывоз ТКО	Ежедневно в рабочие дни
2.7. Вывоз КГМ	По мере необходимости
3. Охрана помещений:	
3.1. Обеспечивать надлежащую охрану помещений в соответствии с действующими нормативными и правовыми актами	Нет
II. Коммунальные услуги	
1. Теплоснабжение	В отопительный сезон
2. Электроснабжение	Постоянно
3. Водопотребление и водоотведение	Постоянно

Заказчик

Исполнитель

КГБУ "Госнедвижимость"
Директор

И.О. Фамилия

О.А. Кузина

Расчет стоимости
эксплуатационного обслуживания помещений, занимаемых _____,
расположенных по адресу: г. Владивосток, ул. Алеутская. 45а

Площадь, занимаемая заказчиком, в кв.м.: _____

№ п/п	Наименование затрат	Стоимость в месяц (руб.)	Стоимость в год (руб.)
1.	Эксплуатационное обслуживание (с НДС), в том числе:		
1.1.	Фонд оплаты труда (с учетом страх. взносов) итого в т.ч.:		
1.1.1.	уборка мест общего пользования		
1.1.2.	обслуживающий персонал		
1.1.3.	уборка территории		
1.2.	Материалы на содержание мест общего пользования и уборку территории		
1.3.	Ремонт и содержание мест общего пользования здания		
1.4.	Накладные расходы		
2.	Возмещение прочих затрат (без НДС), в том числе:		
2.1.	Вывоз ТКО, КГМ		
2.2.	Дератизация		
2.3.	Дезинсекция		
2.4.	Тех.обсл. и ремонт пожарной сигнализации		
2.5.	Сервис.обсл.теплосчетчика, поверка, замена счетчиков		
3.	ИТОГО стоимость эксплуатации (по договору)		

Заказчик

Исполнитель

КГБУ "Госнедвижимость"

Директор

И.О. Фамилия

О.А. Кузина

Расчет стоимости возмещения коммунальных услуг в помещениях, расположенных
по адресу: г. Владивосток, ул. Алеутская, 45а

Площадь, занимаемая заказчиком, в кв.м: _____

1. Расчет стоимости возмещения услуг теплоснабжения, водопотребления и водоотведения, электроснабжение (прибор учета отсутствует, данные по электроприборам не предоставлены, данные по количеству рабочих мест не предоставлены)

1.1. Расчет стоимости за потребленные коммунальные услуги (теплопотребление, водопотребление и водоотведение, электроэнергия) производится на основании выставленных со стороны ресурсоснабжающей организации платежных документов следующим образом:

$$S = Q_{\text{мес.}} / S_{\text{общ.}} * S_{\text{заним.}} * T * \text{НДС, где:}$$

S – стоимость возмещения коммунальной услуги в расчетном месяце (с НДС), руб.;

$Q_{\text{мес.}}$ – фактический объем потребления по зданию по показаниям общедомовых приборов учета (Гкал, м³, квт.ч)

$S_{\text{общ.}}$ – общепользная площадь здания, на которую оказываются услуги, м²;

$S_{\text{заним.}}$ – площадь, занимаемая Заказчиком;

T – тариф, выставленный ресурсоснабжающей организацией в предоставленной счет-фактуре в расчетном месяце, руб. без учета НДС;

НДС – НДС согласно ставке, установленной НК РФ.

2. Расчет стоимости возмещения потребленной электрической энергии, водопотребление и водоотведения, прибор учета установлен.

Информация об установленных у Заказчика приборах учета: № _____

2.1. Расчет стоимости за потребленные коммунальные услуги (электроэнергия, водопотребление и водоотведение) производится на основании выставленных со стороны ресурсоснабжающей организации платежных документов и ежемесячных показаний приборов учета энергоресурсов, установленных Заказчиком, следующим образом:

$$S = V_{\text{мес.}} * T * \text{НДС, где:}$$

S – стоимость возмещения энергоресурса в расчетном месяце (с НДС), руб.;

$V_{\text{мес.}}$ – фактический объем потребления энергоресурса по показаниям индивидуальных приборов учета (квт.ч, м3);

T – тариф, выставленный ресурсоснабжающей организацией в предоставленной счет-фактуре в расчетном месяце, руб. без учета НДС;

НДС – НДС согласно ставке, установленной НК РФ.

3. Расчет стоимости электроэнергии при предоставлении Заказчиком информации о количестве электроприборов, в месяц (форма Приложение № 4).

$$W_{\text{мес}} = (\text{Сумма}(P_i * t)) * N, \text{ где:}$$

P_i – мощность одного электроприбора Заказчика, кВт;

t – число часов работы прибора в сутки, ч;

N – число рабочих дней Заказчика в месяц

4. Расчет стоимости возмещения водопотребления и водоотведения по норме потребления при условии предоставления Заказчиком информации о количестве рабочих мест, рабочих дней, рабочих часов в месяц (форма Приложение № 4).

$$S = (V_{\text{сут}} * N_{\text{г}} / 12 * C) * (T_1 + T_2) * \text{НДС}, \text{ где}$$

$V_{\text{сут}}$ - норма расхода воды куб. м. на 1 человека в сутки, в соответствии СП 30.13330.2016 «Внутренний водопровод и канализация зданий»;

$N_{\text{г}}$ - число рабочих дней в месяц;

C - количество сотрудников, одновременно работающих в день;

T_1 - тариф на водопотребление, выставленный ресурсоснабжающей организацией в предоставленной счет-фактуре в расчетном месяце, руб. без учета НДС;

T_2 - тариф на водоотведение, выставленный ресурсоснабжающей организацией в предоставленной счет-фактуре в расчетном месяце, руб. без учета НДС;

Заказчик

Исполнитель

КГБУ "Госнедвижимость"

Директор

_____ И.О. Фамилия

_____ О.А. Кузина

