

ДОГОВОР № 1009

- На выполнение административно-управленческих работ ТСЖ «Приморское», техническое обслуживание и ремонт общего имущества жилого дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, улица Савушкина, дом 118

г. Санкт-Петербург

«01» сентября 2009 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Сервис Экспресс», именуемое далее по тексту «Исполнитель», в лице генерального директора Захарова Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава с одной стороны и товарищество собственников жилья «Приморское», в лице представителя Кролевец Олега Викторовича, действующего на основании доверенности от 20.08.2009 г. именуемое далее по тексту «ТСЖ» с другой стороны, а вместе, далее по тексту именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель обязуется выполнять административно-управленческие работы ТСЖ, в порядке и пределах, определённых настоящим договором, обеспечивать выполнение работ по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества и придомовой территории дома, расположенного по адресу: **г. Санкт-Петербург, улица Савушкина, дом 118, общей полезной площадью 25241,8 кв.м., в том числе встроенные нежилые помещений площадью 1940,3 кв. м.**, а ТСЖ, со своей стороны, обязуется оплатить Исполнителю выполненные по настоящему договору работы и оказанные услуги.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ИСПОЛНИТЕЛЯ

2.1. Исполнитель, в лице, генерального директора или через иное лицо, уполномоченное доверенностью или договором с Исполнителем, осуществляет управление текущей деятельностью ТСЖ, том числе, Исполнитель:

- в лице генерального директора обладает правом первой подписи под финансовыми документами ТСЖ, имеет право распоряжения расчётным и иными счетами ТСЖ, а так же, средствами, находящимися на счетах ТСЖ;
- представляет интересы ТСЖ в отношениях с другими организациями, предприятиями, учреждениями, иными юридическими, а также физическими лицами;
- осуществляет сделки от имени ТСЖ, утверждает штаты, издает приказы и дает указания, обязательные для исполнения всеми работниками ТСЖ;
- в пределах, установленных Уставом, настоящим договором и действующим законодательством распоряжается имуществом ТСЖ и общим имуществом домов, управление которыми осуществляет Исполнитель;
- разрабатывает и утверждает правила, инструкции и другие внутренние документы ТСЖ;
- определяет и утверждает организационную структуру ТСЖ (при необходимости);
- утверждает штатное расписание ТСЖ, утверждает должностные оклады сотрудников;
- при необходимости: принимает на работу и увольняет с работы сотрудников ТСЖ, в том числе назначает и увольняет главного бухгалтера, руководителей подразделений, филиалов и представительств, от имени ТСЖ заключает трудовые договоры с ее работниками;
- в порядке, установленном законодательством, поощряет работников ТСЖ, а также налагает на них взыскания;
- обеспечивает создание благоприятных условий труда для работников ТСЖ;
- открывает в банках расчётные другие счета ТСЖ;
- обеспечивает выполнение обязательств ТСЖ перед бюджетом и контрагентами по хозяйственным договорам;
- принимает решения о предъявлении от имени ТСЖ претензий и исков (с правом осуществления всех процессуальных действий, необходимых для ведения дел в суде со всеми процессуальными и иными правами, в том числе с правом подписания искового заявления, предъявления его в суд, передачи спора в третейский суд, полного или частичного отказа от исковых требований, уменьшения их размера, признания иска, изменения предмета или основания иска, заключения мирового соглашения, обжалования судебных постановлений и актов, в апелляционном, кассационном и надзорном порядке, предъявления исполнительного документа к взысканию, получения присуждённых денежных средств или иного имущества) к юридическим и физическим лицам и об удовлетворении претензий, предъявляемых к ТСЖ.

- организует бухгалтерский учет и отчетность;
- представляет интересы ТСЖ как в РФ, так и за ее пределами, в том числе в иностранных государствах;
- выдает доверенности от имени ТСЖ, совершает сделки от имени и в интересах ТСЖ;
- осуществляет контроль за рациональным и экономным использованием материальных, трудовых и финансовых ресурсов;

- в пределах своей компетенции обеспечивает соблюдение законности в деятельности ТСЖ;
- от имени и за счёт ТСЖ заключает хозяйственные договоры, необходимые для надлежащего содержания и ремонта общего имущества дома, а так же, договоры, необходимые для надлежащего осуществления административно-управленческой работы Исполнителем;
- производит перевод денежных средств от имени ТСЖ по договорам, заключенным с ТСЖ;
- обеспечивает ведение баланса ТСЖ и сдачу отчетов в налоговые, и иные органы, в соответствии с действующим законодательством.

2.2. Исполнитель обязан действовать в интересах ТСЖ добросовестно и разумно, принимать все необходимые меры для достижения его уставных целей, не разглашать, ставших ему известными при исполнении настоящего Договора сведений, составляющих коммерческую и/или служебную тайну ТСЖ.

2.3. При осуществлении исполнительно-распорядительных функций и в других необходимых случаях Исполнитель и лица, действующие по ее поручению, должны руководствоваться настоящим договором, Уставом ТСЖ и нормами действующего законодательства. В случае, если какое-либо положение Устава ТСЖ противоречит законодательству, Исполнитель будет руководствоваться непосредственно соответствующей нормой закона или иного правового акта.

2.4. Изменение компетенции Исполнителя, влекущее сужение его полномочий по управлению ТСЖ, допускается только по взаимному соглашению Сторон, оформляемому в письменной форме и прилагаемому к настоящему Договору в качестве его неотъемлемой части.

2.5. Общее собрание членов ТСЖ вправе своим решением наделить Исполнителя дополнительными полномочиями в соответствии с Уставом ТСЖ и действующим законодательством РФ.

2.6. Исполнитель осуществляет права и исполняет обязанности по текущему управлению ТСЖ через генерального директора Исполнителя или иное надлежащим образом уполномоченное им лицо.

При осуществлении руководства деятельностью ТСЖ генеральный директор Исполнителя именуется «Управляющий ТСЖ», действует от имени ТСЖ на основании генеральной доверенности ТСЖ и в письменных документах подписывается как «Управляющий ТСЖ». Иные лица действуют от имени ТСЖ только на основании доверенностей, выдаваемых генеральным директором Исполнителя, в пределах указанных в них полномочий.

Исполнитель обязуется:

2.7. Обеспечить техническое обслуживание общего имущества дома(ов) в пределах границ раздела обслуживания (Приложение № 3 к настоящему Договору) и выполнять работы по содержанию придомовой территории, с периодичностью и качеством, не ниже установленных Постановлением Губернатора Санкт-Петербурга № 843-пг от «27» сентября 2004 г. «О нормативном уровне качества предоставления работ и услуг по содержанию общего имущества жилых домов» и иными нормативными правовыми актами Санкт-Петербурга и РФ

2.8. Обеспечить круглосуточное аварийное обслуживание жилого дома, на основании заявок от населения или ТСЖ. Прием заявок осуществляется Исполнителем по 332-05-15 доб. 62-18 с 9.00 до 18.00 с понедельника по пятницу или по телефону 608-48-47 круглосуточно.

2.9. Обеспечить плановый ремонт мест общего пользования, конструктивных элементов, инженерных сетей и оборудования жилого дома в пределах финансовых средств ТСЖ и согласованными сторонами объемами работ.

2.10. Обеспечить надлежащее санитарное содержание мест общего пользования жилого дома, прилегающей территории и контейнерных площадок.

2.11. Обеспечить транспортировку твердых бытовых отходов с контейнерной площадки.

2.12. Обеспечить своевременную подготовку жилого дома, инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в осенне-зимний период.

2.13. Заключать с согласия ТСЖ договоры со специализированными организациями на выполнение работ и обслуживание оборудования в жилом доме.

2.14. Уведомлять ТСЖ о предстоящем отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей и оборудования жилого дома, связанных с ремонтом - за 2 суток, при авариях - немедленно.

2.15. Обеспечить по заявке ТСЖ или совместно с ним, плановые (внеплановые) осмотры, контроль на газозаправку мест общего пользования и подвалов жилого дома.

2.16. Выполнять по дополнительному соглашению в соответствии со сметной стоимостью другие работы и услуги по ремонту и эксплуатации жилого дома.

2.17. Участвовать в проверках качества выполненных работ.

2.18. Ежемесячно до 5 числа месяца, следующего за отчетным, направлять по почте или нарочным ТСЖ акты выполненных работ на все виды работ и услуг.

2.19. Вести работу, направленную на заключение договоров тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения. При наличии возможности, заключить указанные договоры от имени ТСЖ.

2.20. Нести иные обязательства, предусмотренные настоящим договором или вытекающими из договора, а также предусмотренные действующим и законодательными и иными правовыми актами.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ТСЖ

3.1. ТСЖ обязано в течение 5 (пяти) дней после вступления в силу настоящего договора передать Исполнителю все необходимые документы и печать.

3.2. ТСЖ обязано по требованию Исполнителя предоставить последнему информацию, необходимую для осуществления Исполнителем обязательств по настоящему договору.

3.3. Общее собрание членов ТСЖ вправе получать информацию и осуществлять контроль над выполнением Исполнителем своих обязанностей по настоящему договору. Исполнитель обязан обеспечить свободный доступ к соответствующим документам, уполномоченным представителям Общего собрания членов ТСЖ.

3.4. Передать Исполнителю жилой дом на техническое обслуживание по акту фактического состояния, оформленному по результатам обследования представителями сторон по настоящему договору (для домов, вновь принятых на обслуживание).

3.5. Предоставить Исполнителю техническую документацию на жилой дом: разделы проекта АР, КЖ, ОВ, ВК, ЭО, СС, проект КУУТ и тепловой установки, спецификации на оборудование и их паспорта, инструкции по эксплуатации установленного оборудования, технический паспорт здания, карточки уборочных площадей, поэтажные планы (копии), в случае их отсутствия предоставляет необходимые данные справками. По запросу Исполнителю представлять ей также и другие документы, необходимые для технического обслуживания здания и установленного в нем инженерного оборудования.

Устанавливать в соответствии со своими финансовыми возможностями и существующими нормативными актами номенклатуру, объем, сроки и периодичность (услуг).

3.6. Обеспечить представителям Исполнителю беспрепятственный доступ в любое время суток во все помещения жилого дома для производства работ и устранения аварийных ситуаций. В письменном виде сообщить адреса и телефоны ответственных лиц.

3.7. Немедленно извещать Исполнителя о всяком повреждении аварии или ином событии, нанесшем (или грозящим нанести) жилому дому ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы против дальнейшего разрушения или повреждения жилого дома (тел.: 332-05-15, доб. 62-18).

3.8. Принять надлежащим образом выполненные работы по актам выполненных работ в течение 3-х дней с момента их получения ТСЖ и оплатить их в установленные настоящим договором сроки, либо подготовить мотивированный отказ от подписания актов выполненных работ. В случае, если в течение пятнадцати дней с даты направления актов ТСЖ, Исполнитель не получает от ТСЖ ни подписанные акты, ни мотивированный отказ от принятия работ (подписания актов), акты выполненных работ направленные ТСЖ Исполнителем считаются подписанными, а работы принятыми.

3.9. Участвовать в оплате аренды и обслуживания линии связи, объединённые диспетчерские системы (при их наличии в жилом доме).

3.10. После подписания актов выполненных работ, в течение пяти дней со дня истечения срока подписания актов выполненных работ, по почте, или нарочно, направить подписанные акты выполненных работ либо мотивированный отказ от подписания актов выполненных работ Исполнителю по адресу: 194044, г. Санкт-Петербург, Финляндский проспект дом. № 4, литера А.

3.11. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.12. Контролировать и осуществлять приемку работ, а в отдельных случаях, связанных с опасностью для жизни людей, приостанавливать работы.

3.13. Вносить изменения в ранее установленные объемы работ.

3.14. Заключать договоры на выполнение отдельных видов работ с другими физическими и юридическими лицами. В этом случае, Исполнитель не несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение работ.

3.15. В период действия настоящего договора, председатель правления ТСЖ не имеет права подписи финансовых документов и права распоряжения счетами ТСЖ, в силу делегирования данных полномочий Исполнителю.

4. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ

4.1. Исполнителем осуществляется управление ТСЖ в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, нормами Устава ТСЖ и настоящим договором.

4.2. Все решения по вопросам руководства ТСЖ в рамках настоящего договора принимаются от имени Исполнителя его Генеральным директором.

4.3. Сделки и иные юридически значимые действия, совершаемые Генеральным директором Исполнителя в процессе управления ТСЖ, непосредственно порождают юридические последствия для

ТСЖ и предварительного разрешения либо последующего одобрения со стороны ТСЖ не требуют, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.4. Исполнитель вправе делегировать все или часть предоставленных ему настоящим договором и законом полномочий любому из сотрудников ТСЖ или Исполнителя либо иному лицу. При этом указанные лица действуют на основании доверенностей, выдаваемых Генеральным директором Исполнителя.

4.5. Деятельность по управлению ТСЖ осуществляется с привлечением штатных сотрудников Исполнителя и ТСЖ, а также на основании гражданско-правовых договоров с консультационными и иными организациями и гражданами.

5. РАСЧЕТЫ ПО СДЕЛКАМ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫМ ТСЖ

5.1. Расчеты по сделкам ТСЖ осуществляются Исполнителем со своего расчетного, валютного или иного счета либо с соответствующих счетов ТСЖ.

5.2. Средства, поступающие по сделкам ТСЖ, направляются на соответствующие счета Исполнителя либо ТСЖ. Решение о порядке расчетов принимает Генеральный директор Исполнителя.

5.3. Исполнитель отвечает по сделкам ТСЖ, заключенным в период действия настоящего договора, в пределах остатков средств ТСЖ, находящихся на его счетах.

5.4. Налоговые и иные обязательные платежи осуществляются со счетов ТСЖ в порядке, определяемом правовыми актами. В случаях предусмотренных законодательством, расчеты по налогам и иным обязательным платежам могут осуществляться со счетов Исполнителя.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН, ОСНОВАНИЯ ОСВОБОЖДЕНИЯ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

6.1. 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.

6.2. Исполнитель не отвечает за убытки, возникновение которых обусловлено обстоятельствами, возникшими до вступления в силу настоящего договора или по иным не зависящим от Исполнителя причинам.

6.3. 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 исполненных ненадлежащим образом обязательств.

6.4. Возмещение убытков производится не исполнившей либо ненадлежащим образом исполнившей свои обязательства Стороной, сверх санкций, установленных настоящим Договором.

6.5. Исполнитель несет ответственность перед ТСЖ за убытки, причиненные последнему его виновными действиями, если иные основания и размер ответственности не установлены законами РФ.

Не подлежат возмещению Исполнителем убытки, причиненные ТСЖ, которые могут быть отнесены к категориям нормального производственно-хозяйственного риска.

Исполнитель не несет ответственности за убытки, причиненные ТСЖ его действиями (бездействием), совершенными во исполнение решений общего собрания членов ТСЖ или правления ТСЖ.

6.6. Исполнитель несет ответственность за достоверность содержащихся в представляемом на утверждение годовом отчете и балансе сведений.

6.7. Сторона освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств в случае, если такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы.

О возникновении таких обстоятельств Сторона, подвергшаяся их воздействию, обязана в кратчайше возможный срок уведомить другую сторону об их возникновении и их возможном влиянии на возможность исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

6.8. Действие обстоятельств непреодолимой силы приостанавливает течение срока исполнения обязательства, в отношении которого указанные обстоятельства возникли, на срок, который может считаться разумным исходя из сути обязательства.

6.9. Исполнитель не несет материальной ответственности, не возмещает ТСЖ убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате обстоятельства непреодолимой силы (пожар, умышленные действия проживающих в доме лиц, аварии не по вине Исполнителя, наводнения, террористические акты и др.)

6.10. Споры и разногласия, возникшие между Сторонами по настоящему договору, если они не урегулированы путем переговоров, подлежат разрешению в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

7. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Размер платы за работы и услуги, по настоящему договору, определяется суммой расходов всех собственников помещений в доме за оказанную Исполнителем услугу (выполненную работу), в связи с чем, расчёт оплаты по договору для ТСЖ производится с учётом площади определённой категории помещений

в доме (жилые, нежилые, гаражные боксы). Размер оплаты ТСЖ Исполнителю, по настоящему договору, в пределах объемов работ и услуг, указанных в настоящем договоре, указан в Приложениях № № 1 и 2 к настоящему договору

7.2. Ежемесячная сумма оплаты за осуществленные Исполнителем работы и услуги, по настоящему договору, равняется сумме, указываемой в Актах выполненных работ, подписываемых сторонами в порядке, предусмотренном данным договором, и может изменяться, в связи с изменением фактического объема осуществленных работ и услуг.

7.3. Цены и тарифы, определенные Приложениями № № 1 и 2 могут быть изменены Исполнителем в одностороннем порядке в случаях изменения нормативных актов города Санкт-Петербурга, определяющих тарифы на соответствующие услуги, в связи с ростом потребительских цен на аналогичные услуги на рынке города Санкт-Петербурга, а так же, в связи с ростом цен или себестоимости предоставляемых услуг и выполняемых работ. Об изменении тарифов и цен Исполнитель письменно уведомляет ТСЖ не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

7.4. На основании актов выполненных работ, ТСЖ ежемесячно, в срок до десятого числа месяца, следующего за отчетным месяцем, производит оплату на расчетный счет Исполнителя.

7.5. В связи с применением Исполнителем упрощенной системы налогообложения (УСН), акты выполненных работ выставляются без НДС

7.6. При снижении качества услуг по вине Исполнителя, перерасчет стоимости производится по договоренности Сторон

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ

8.1. Настоящий договор вступает в силу с «01» сентября 2009 г.

8.2. Срок окончания настоящего договора «01» сентября 2010 г.

8.3. Настоящий договор считается продленным на каждый последующий год, если ни одна из сторон не заявила в письменной форме о его прекращении не менее чем за один месяц до его окончания.

8.4. При ненадлежащем исполнении условий настоящего договора, он может быть расторгнут в течение срока действия в одностороннем порядке по письменному уведомлению одной из сторон, представленному за два месяца до предполагаемой даты расторжения.

8.5. Расторжение настоящего договора не освобождает от полного выполнения принятых на себя обязательств на дату прекращения настоящего договора и полного взаиморасчета сторон.

8.6. Все изменения и дополнения вносятся в настоящий договор по письменному соглашению сторон.

8.7. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

8.8. Приложения № № 1, 2 и 3 к настоящему договору, являются неотъемлемой частью настоящего договора

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая Компания «Сервис Экспресс»

194044, Санкт-Петербург, Финляндский проспект
дом 4 литера, офис 639
ИНН 7802442260, КПП 780201001,
ОГРН 1089847298936,
р/с № 40702810738000003256
в Дополнительном офисе «Охтинский» ОАО «Банк
Санкт-Петербург»,
к/с 30101810900000000790, БИК 044030790

Генеральный директор
Захаров В. В.



Товарищество собственников жилья
«Приморское»

197374, Санкт-Петербург, Приморский
район, улица Савушкина, дом 118
р/с 40703810455130108046,
к/с 30101810500000000653 в
Красногвардейском ОСБ № 8074,
БИК 044030653, ИНН 7814115130, ОКВЭД
70.32.1, ОКПО 54348165
Тел. 332-15-15 доб. 30-30

Представитель ТСЖ «Приморское»
Кролевец О.В.

