

ДОГОВОР №
обслуживания нежилого здания (подземная автостоянка)

г. Нижний Новгород

«01» января 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «НЖК», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Николаенко С.Е., действующего на основании Устава, и ФИО, действующий от имени всех собственников помещений в нежилом здании (**подземная автостоянка**) на основании Протокола общего собрания собственников помещений в нежилом здании (**подземная автостоянка**), расположенном по адресу: г. Н.Новгород, ул. 40 Лет Октября, д. 17А корпус 2. №б/н от 23 января 2023г., именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Исполнитель обязуется выполнить по заданию Заказчика работы и услуги по обслуживанию нежилого здания (**подземная автостоянка**), расположенного по адресу: г. Н.Новгород, ул. 40 Лет Октября, д. 17А корпус 2 (далее по тексту – гаражный комплекс), а Заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

Настоящий договор заключен на основании и во исполнение решения общего собрания собственников помещений в нежилом здании (**подземная автостоянка**), расположенном по адресу: г. Н.Новгород, ул. 40 Лет Октября, д.17А корпус2 (Протокол №б/нот «23» января 2022г).

1.2. Состав, объем и периодичность выполняемых по настоящему договору работ и услуг содержатся в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора. Состав, объем и периодичность работ, указанных в Приложении № 1 к настоящему договору, являются исчерпывающими.

Все иные работы, услуги, прямо не указанные в Приложении № 1 к настоящему договору, но необходимые для надлежащего содержания, ремонта гаражного комплекса и поставки коммунальных ресурсов, выполняются Заказчиком самостоятельно.

1.3. Стороны имеет право в любое время изменить состав и периодичность выполняемых по настоящему договору работ с соответствующим пересмотром цены настоящего договора. Для этого собственники помещений в гаражном комплексе обязаны провести общее собрание в соответствии с действующим на момент его проведения законодательством РФ. При этом стороны подписывают дополнительное соглашение.

1.4. Работы выполняются Исполнителем с использованием средств, материалов и оборудования Исполнителя, если иное прямо не оговорено в настоящем договоре, приложениях к нему, дополнительных соглашениях к нему. Исполнитель имеет право без предварительного письменного согласия привлекать к выполнению работ, оказанию услуг по настоящему договору третьих лиц.

1.5. Решения общих собрания собственников помещений в нежилом здании (**подземная автостоянка**), расположенном по адресу: г. Н.Новгород, ул. 40 Лет Октября, д.17А корпус 2 являются обязательными для Исполнителя только в случае согласия (оформленного в письменной форме) Исполнителя на реализацию таких решений. В случае принятия решения общим собранием собственников помещений по вопросам исполнения настоящего договора, такое решение становится обязательным для Исполнителя с момента подписания между сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

1.6. В случае принятия новых нормативно-правовых актов, регулирующих отношения сторон по настоящему договору, а также отношения, возникающие в связи с осуществлением права собственности на места, предназначенные для хранения транспортных средств, стороны обязуются предпринять все необходимые меры для приведения положений настоящего договора в соответствие с законом.

2. Стоимость работ и порядок расчетов

2.1 Стоимость работ и услуг по настоящему договору определена в Приложении № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего договора, и составляет:

2.1.1 На первый год действия договора: 725 рублей с одного машиноместа подземной автостоянки и 350 рублей с одного машиноместа на подземной автостоянке в месяц;

2.1.2 На последующие года действия настоящего договора размер платы по настоящему договору подлежит ежегодному одностороннему изменению Исполнителем на индекс потребительских цен в РФ на услуги с начала отчетного (текущего) года в процентах к

соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованном порядке, установленном действующим законодательством РФ.

О соответствующем изменении размера платы по настоящему договору Исполнитель уведомляет собственников помещений в гаражном комплексе путем вывешивания сообщения на информационной доске на въезде в гаражный комплекс.

2.2. Плательщиками по настоящему договору являются собственники помещений в подземной автостоянке.

2.3. Плательщики (заказчики по настоящему договору) обязаны ежемесячно оплачивать стоимость работ и услуг по настоящему договору Исполнителю в срок до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.4. Оплата стоимости работ и услуг по настоящему договору производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя. Платеж считается выполненным с момента поступления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Права и обязанности сторон регулируются условиями настоящего договора, а в части им не урегулированной - действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. обязанности собственников помещений в подземной автостоянке:

3.2.1. содействовать Исполнителю в выполнении работ и услуг по настоящему договору.

3.2.2. передавать все необходимые для выполнения работ по настоящему договору сведения.

3.2.3. своевременно производить оплату работ, выполняемых Исполнителем по настоящему договору в сроки и порядке, предусмотренные условиями настоящего договора.

3.3. Заказчик имеет право во всякое время проверять ход и качество работы, выполняемой Исполнителем, не вмешиваясь в его хозяйственную деятельность.

3.4. Права и обязанности Исполнителя.

3.4.1. Исполнитель обязан выполнять все работы в объеме и сроки, предусмотренные настоящим договором и приложениями к нему.

3.4.2. Исполнитель обязан выполнять все работы качественно.

3.4.3. Исполнитель обязан обеспечить своевременное устранение недостатков и дефектов выполненных работ.

3.4.4. Исполнитель имеет право требовать оплаты выполняемых по настоящему договору работ и производить работы по содержанию подземной автостоянки по наличию оплаченных денежных средств.

4. Сроки выполнения работ

4.1. Периодичность и сроки выполнения работ и услуг по настоящему договору указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

4.2. Конкретный срок (календарная дата) выполнения работ устанавливается Исполнителем самостоятельно в одностороннем порядке в период действия настоящего договора.

5. Качество работ. Гарантия качества

5.1. Качество выполняемой по настоящему договору работы должно соответствовать требованиям, указанным в настоящем договоре, а также в действующем законодательстве РФ.

5.2. Исполнитель обеспечивает гарантию качества на выполняемые по настоящему договору работы в течение 6 (шести) месяцев со дня выполнения конкретных работ, если иное не вытекает из существа обязательства. Исполнитель не предоставляет гарантию на результат работ в связи с естественным износом материалов, изделий, запасных частей и тому подобных обстоятельств, за которые Исполнитель не отвечает. Исполнитель не отвечает за гибель результата работ вследствие действий (бездействия) собственников помещений и/или действий (бездействия) третьих лиц.

6. Ответственность сторон

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему договору или в связи с ним, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае нарушения сроков оплаты работы собственник помещения выплачивает Исполнителю неустойку в размере и порядке, установленном действующим жилищным законодательством (ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ).

Исполнитель несет ответственность за качество выполненных работ в соответствии с общим законодательством РФ, если иное не установлено условиями настоящего договора.

4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием природных явлений, действия иных объективных факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы, и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора.

7. Срок действия договора

7.1. Настоящий Договор действует в течение 5 (пяти) лет с 01 января 2022г.

7.2. Если ни одна из сторон не заявляет о расторжении за 30 (тридцать) календарных дней до окончания срока действия договора, то срок действия договора продлевается на следующий период на тех же условиях, *за исключением* условия о размере стоимости работ и услуг по настоящему договору, которое оговорено Сторонами в разделе 2 настоящего Договора.

7.3. Любая из сторон вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора, предварительно письменно уведомив другую сторону за 1 (один) календарный месяц.

Исполнитель уведомляет собственников помещений гаражного комплекса о расторжении настоящего договора (об отказе от исполнения настоящего договора) путем вывешивания сообщения на информационной доске на въезде в гаражный комплекс.

Собственники помещений в гаражном комплексе уведомляют Исполнителя о расторжении настоящего договора (об отказе от исполнения настоящего договора) в письменной форме с обязательным предоставлением оригинала протокола общего собрания, проведенного в соответствии с действующим на момент проведения законодательством РФ.

8. Дополнительные условия

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны сторонами.

8.2. Собственники помещений в гаражном комплексе (Заказчик по настоящему договору) на общем собрании обязаны выбрать своего представителя (ответственного лица) и наделить его полномочиями на принятие решений, вытекающих из настоящего договора и/или связанных с настоящим договором.

8.3. В случае возникновения спора стороны пытаются разрешить его в досудебном претензионном порядке. В случае невозможности решить спор путем переговоров, он подлежит рассмотрению в предусмотренном действующим законодательством РФ порядке.


8.4. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемыми частями.

Приложение № 1 – Перечень установленного оборудования, перечень услуг и работ.

Приложение № 2 – Калькуляция стоимости услуг на период с 01 января 2022г по 31 декабря 2023г .

9.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой стороны.

9. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

Заказчик	Исполнитель
Протокола общего собрания собственников помещений в нежилом здании (подземная автостоянка), расположенном по адресу: г. Н.Новгород, ул. 40 Лет Октября, д. 17А корпус2, №б/н от 23 января 202г	Управляющая организация: ООО «НЖК» Юридический и фактический адрес: 603024г.Н.Новгород, ул. Дунаева, 10, П1 т. 428-70-72, ИНН 5260132417, КПП 526201001, ОГРН 1045207451211 р/сч 40702810642000013601 в «Волго-Вятском банке» СбербанкаРоссииг. Нижний Новгород кор/сч30101810900000000603, БИК 042202603. Ген. Директор  Николаенко С. Е.



Приложение № 1
к договору обслуживания нежилого здания (подземная автостоянка)
от «01» января 2022 г.

Перечень установленного оборудования, перечень услуг и работ
нежилого здания, расположенного по адресу: город Нижний Новгород, ул. 40 Лет Октября, дом
№17А корпус 2

Общие показатели

Год постройки:	2022
Количество этажей:	1 (подвал)
Количество машиномест (шт.):	127
Площадь здания (м2)	5240,1
Общая площадь подземной автостоянки (м2):	2572,6
Площадь эксплуатируемой кровли	2459,3
Площадь технических помещений на кровле	106,2
Площадь рампы	102,0
Степень износа по данным гос. тех.учета:	Нет износа
Кадастровый номер земельного участка:	52:18:0080040:1

Помещения, конструктивные элементы, инженерные коммуникации и оборудование общего пользования

Наименование элемента общего имущества		Параметр	Значение
Подземная автостоянка		Площадь (м2) машиномест :	1689,10
		Количество парковочных мест подземной парковки (шт.)	90
		Количество парковочных мест на эксплуатируемой кровле для постоянного хранения.	37
		Перечень, инженерных коммуникации, проходящих через подвал	Вентиляция, отопление, электрика, АПТ,
двери		металлические противопожарные(шт.):	5
Ворота автоматические		Количество (шт.):	1
Кровля	Над парковкой (покрытия площадок)	Вид:	Плоская
		Материал:	Наплавляемый
Фасад		Материал:	декоративная штукатурка
Светильники		Количество (шт.):	
Запорная арматура на системах теплоснабжения		Задвижки, вентили, краны, клапаны (шт):	55
Теплообменник		Количество (шт.):	1
Насосы (ГМ)		Количество (шт.):	4
		Материал труб:	сталь
Задвижки, вентили, краны на системе автоматической системе водяного пожаротушения		Количество (шт.):	40
		в т.ч. задвижек (шт.):	8
		в т.ч. кранов (шт.):	32
Ороситель спринклерный водяной		Количество (шт.):	41
Насосы (К)		Количество (шт.):	1
Приборы учета	отопление	Взлет ЭР Лайт М ЭРСВ-440Л	3
		Тепловычислитель СИТГ 941.20	1
		КТПР – 01	2

	Электроснабжение	Меркурий 230 ART-03	3
Вентиляция Механическая ВД1. ПД1.1 Оцинкованная сталь		Вытяжная, приточная;	1
		Системы дымоудаления;	1
		Системы подпора воздуха	1
	Сигнализация пожарная	Адресно-аналоговая	1

I. Перечень услуг и работ.

I.1. Услуги по управлению зданием:

- a. прием, хранение и передача технической документации на здание и иных связанных с управлением таким зданием документов;
- b. сбор, обновление и хранение информации о собственниках машино-мест в здании;
- c. подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников машино-мест для их рассмотрения общим собранием собственников помещений;
- d. организация проведения общего собрания собственников помещений в подземной автостоянке;
- e. заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям машино-мест коммунальной услуги соответствующего вида, а также договоров на техническое обслуживание и ремонт общих инженерных систем;
- f. организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества подземной автостоянки, включая услуги и работы по управлению и коммунальные услуги;
- g. осуществление аварийно-диспетчерского обслуживания;
- h. услуги банка, сдача отчетности.

II. Перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания здания подземной автостоянки:

Наименование услуги	Количество Периодичность
<p>1. Работы, необходимые для надлежащего состояния несущих конструкций и ненесущих:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) проверка технического состояния видимых частей конструкций здания. б) проверка состояния помещений входов, приемков и дверей и запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей. в) проверка кровли на отсутствие протечек. г) проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений. д) проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод. ж) выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях и отмостки, з) выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоёв со стенами. 	<p>Плановые весенние и осенние осмотры. и по мере необходимости.</p>
<p>2. Устранение незначительных неисправностей в общих инженерных системах отопления, холодного водоснабжения, пожарной сигнализации, в том числе:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) уплотнение сгонов; б) набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках; в) мелкий ремонт теплоизоляции; 	<p>ежедневно по мере необходимости</p>

<p>г) устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; д) разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек; е) очистка от накипи запорной арматуры. ж) укрепление трубопроводов общих инженерных систем. з) прочистка общих инженерных систем водоотведения. л) испытание общих инженерных систем отопления, вентиляции с предъявлением инспектору ОАО «Теплоэнерго». н) регулировка и наладка общих инженерных систем отопления. о) регулировка и наладка общих инженерных систем вентиляции. п) промывка и опрессовка общих инженерных систем отопления. р) регулировка и наладка систем автоматического управления в общими инженерными системами.</p>	
<p>3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе: а) Смена перегоревших электрических лампочек в подземной автопарковки. б) Мелкий ремонт общих инженерных систем электроснабжения.</p>	по мере необходимости
<p>4. Нести функции ответственных за тепловое хозяйство, электро и оборудование здания.</p>	
<p>5. Круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание здания.</p>	круглосуточно
<p>6. Уборка и очистка общего земельного участка. А) уборка в зимний период: - механизированная уборка территории - вывоз снега - подметание свежеснежившего снега - посыпка территорий противогололедными материалами - подметание территорий в дни без снегопада Б) уборка в теплый период: - подметание территории 8. Уборка помещений подземной части автопарковки 8.1 Уборка участка эксплуатируемой кровли (верхняя часть автопарковки)</p>	<p>1 раз в сутки (6 раз в неделю)</p> <p>2 раза в квартал подметание (сухая уборка, очистка лотков) 1 раз в год влажная (механическая). 1 раз в сутки (6 раз в неделю)</p>
<p>9. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных систем, выходов систем аварийного освещения.</p>	<p>плановый осмотр согласно графикам по договору с ООО «БАЗИС ОПС».</p>
<p>10. Съём показаний общих приборов учёта Электроснабжение</p>	1 раз в месяц

Теплоснабжения

3 раз в месяц

III. Состав дополнительных услуг и работ, не входящих в перечень работ по содержанию здания.

Наименование услуги	Количество, периодичность, иные характеристики
Охранные услуги	по мере необходимости, за счет дополнительных средств собственников машино-мест
Прочие разовые услуги	по мере необходимости, за счет дополнительных средств собственников машино-мест
Текущему ремонту здания	по мере необходимости, за счет дополнительных средств собственников машино-мест