Договор № УПР-

возмездного оказания услуг по эксплуатации МФЗ «Восток-1»

**по адресу: г. Владимир, ул. Егорова, д.8-Б**

г. Владимир 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Русский простор», именуемое в дальнейшем «Исполнитель, Управляющая организация», в лице генерального директора Першина Игоря Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны и **Индивидуальный предприниматель ,** действующий на основании ОГРНИП , именуемый в дальнейшем «**Заказчик**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», на основании решения общего собрания собственников помещений нежилого многофункционального здания общественно-делового и коммерческого назначения «Восток-1» (протоколы от 17 мая 2017 г., от 20 декабря 2017 г., от 25 декабря 2018 г.) заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **Предмет договора**
   1. По настоящему договору Исполнитель по заданию Заказчика в течение согласованного Сторонами срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества нежилого многофункционального здания общественно-делового и коммерческого назначения «Восток-1», расположенного по адресу: г. Владимир, ул. Егорова, д.8-Б (далее – МФЗ, Объект, Здание), в котором находится принадлежащее Заказчику нежилое помещение общей площадью  **кв. м.,** под **№ ,** расположенное **на третьем этаже,** организовывать предоставление Заказчику коммунальных услуг в соответствии с условиями настоящего договора, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления Объектом, деятельность, а Заказчик обязуется принимать и оплачивать оказанные услуги.
   2. Указанное в п.1.1. настоящего Договора нежилое помещение принадлежит Заказчику на праве договора аренды нежилого помещения №  **от .2019 г**., заключенного с Собственником **ООО «Ковров Алко».**
   3. Состав общего имущества Здания на момент заключения Договора указан в приложении № 1 «Перечень объектов, входящих в состав общего имущества МФЗ» к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.
   4. Состав выполняемых по Договору работ, оказываемых услуг и (или) видах деятельности, отнесенных законодательством Российской Федерации к сфере управления нежилыми зданиями, указан в приложении № 2 «Перечень работ и услуг, связанных с управлением МФЗ, содержанием и текущим ремонтом общего имущества» и в приложении № 3 «Перечень специальных работ и услуг в МФЗ» к настоящему Договору, которые являются его неотъемлемой частью.
   5. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников (пользователей) помещений в МФЗ.
   6. Целью настоящего Договора является эффективное управление многофункциональным зданием общественно-делового и коммерческого назначения «Восток-1», направленное на обеспечение благоприятных условий его функционирования, содержания и текущего ремонта общего имущества, инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и территории МФЗ; решение вопросов, связанных с порядком и условиями пользования Собственниками (владельцами, пользователями) общим имуществом.
2. **Права и обязанности сторон.**

**2.1. Права и обязанности Заказчика:**

**2.1.1. Заказчик (собственник, владелец, пользователь) имеет право:**

а) своевременно получать качественные услуги в соответствии с установленными стандартами и нормами, в том числе услуги по устранению аварий и неисправностей в пределах эксплуатационной ответственности Управляющей организации в соответствии с примечанием в Приложении № 1;

б) за свой счёт получать дополнительные услуги, предоставляемые Управляющей организацией;

в) сверять с Управляющей организацией расчеты по оплате за все виды работ и услуг;

г) осуществлять контроль за качеством содержания общего имущества МФЗ.

**2.1.2. Заказчик (собственник, владелец, пользователь) обязан:**

а) своевременно и в полном объеме вносить плату за все виды работ и услуг согласно платежным документам Управляющей организации;

б) соблюдать Правила пользования помещениями и общим имуществом в МФЗ (Приложение № 4), иные установленные законодательством Российской Федерации нормы и правила;

в) обеспечивать беспрепятственный доступ в занимаемое помещение в случае аварийных ситуаций и связанных с ними ремонтных работ;

г) обеспечивать доступ в занимаемое помещение для проведения проверки состояния приборов учета расхода ресурсов и достоверности предоставленных Собственником сведений об их показаниях;

д) незамедлительно сообщать представителю Управляющей организации, а также в аварийную (аварийно-диспетчерскую, диспетчерскую) службу об обнаружении неисправностей сетей, оборудования, иных ситуациях, создающих угрозу жизни и здоровью, безопасности граждан, а также их имуществу;

е) своевременно и за свой счет устранять повреждения внутри занимаемого помещения, включая двери, окна, перегородки и запорные устройства, производить текущий ремонт занимаемого помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного оборудования внутри занимаемого помещения (в границах своей эксплуатационной ответственности);

ж) незамедлительно уведомить Управляющую организацию о намерении произвести перепланировку или переустройство занимаемого помещения, оформить это решение в установленном законом порядке, а после завершения перепланировки (переустройства) представить акт о завершении работ;

з) при намерении передать помещение, собственником которого он является, в аренду (пользование) третьим лицам (далее Арендаторам/Пользователям), в течение трёх дней с момента подписания соответствующего договора (далее – Договор аренды) представить в Управляющую организацию контактную информацию об Арендаторе/Пользователе и письменное сообщение об объёме доверенных Арендатору/Пользователю прав и обязанностей по настоящему Договору. При этом стороны, включая Арендатора/Пользователя, руководствуются следующими правилами:

- в Договоре аренды должна присутствовать ссылка на настоящий Договор (с содержанием которого в необходимом объёме Заказчик обязан ознакомить Арендатора/Пользователя), и на необходимость исполнения Арендатором/Пользователем предусмотренных настоящим Договором обязанностей Заказчика (за исключением изложенных в подпунктах «з» и «м» пункта 2.1.2, исполнение которых остаётся за Заказчиком);

- все вопросы, связанные с ответственностью сторон по настоящему Договору, решаются только этими Сторонами (Заказчиком и Управляющей организацией), в данном случае Арендатор/Пользователь может выступать только от имени и по поручению Заказчика;

- Управляющая организация и Арендатор/Пользователь взаимодействуют в объёме доверенных Арендатору/Пользователю прав и обязанностей, если они не противоречат настоящему Договору, Договору аренды и правилам, изложенным в настоящем подпункте;

и) при отчуждении Заказчиком права собственности на помещение, Заказчик обязан погасить имеющуюся задолженность по оплате за услуги по содержанию и ремонту, включая пени за просрочку в оплате, передать в Управляющую организацию контактную информацию о новом Собственнике, а также уведомить нового Собственника помещения о необходимости заключить договор с Управляющей организацией в течение 10-ти дней с момента регистрации новым собственником своего права собственности на помещение;

к) хранить имущество только внутри занимаемого помещения, а также обеспечить помещение надежным запирающим устройством;

л) обеспечивать Исполнителя информацией, необходимой для оказания услуг по настоящему Договору, в том числе предоставить техническую документацию на принадлежащие ему помещения и установленное в помещениях инженерное оборудование, а так же оказывать Исполнителю иное содействие в исполнении настоящего Договора.

м) нести иные обязанности в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

**2.2. Права и обязанности Управляющей организации:**

**2.2.1. Управляющая организация вправе:**

а) вести расчеты с Заказчиком (собственником, владельцем, пользователем) за выполняемые работы и оказываемые услуги;

б) требовать от Заказчика своевременного внесения платы за оказываемые услуги;

в) принимать меры по взысканию задолженности по платежам;

г) для достижения целей настоящего Договора, изложенных в п.п. 1.1 и 1.6, представлять интересы Заказчика (собственника, владельца, пользователя) перед подрядными организациями, государственными и муниципальными органами власти, другими юридическими или физическими лицами;

д) требовать возмещения убытков при причинении Заказчиком ущерба общему имуществу МФЗ;

е) использовать территорию МФЗ для стоянки одной единицы уборочной техники, не создавая при этом помех для въезда и выезда а/машин Собственников и посетителей МФЦ;

ж) требовать от Заказчика предоставления контактной информации (адрес регистрации и проживания или юридический адрес, контактный телефон), документов о праве собственности (владении, пользовании, аренды) на помещение, а также своевременного обновления такой информации и документов;

з) при возникновении аварийной ситуации, при пожаре, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника (Пользователя) или невозможности его присутствия, при помощи представителей правоохранительных органов и МЧС получить доступ в помещение с обязательным составлением акта;

и) приостанавливать оказание тех или иных услуг по настоящему Договору для проведения профилактических либо ремонтных работ.

Исполнитель обязан письменно уведомлять Заказчика об услугах оказание которых будет приостановлено для проведения профилактических либо ремонтных работ, не менее чем за сутки до даты приостановления. В случае приостановления оказания услуг на срок более 3 (трех) рабочих дней, Исполнитель соразмерно уменьшает цену своих услуг за тот месяц, в котором произошла такая приостановка.

к) осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Договором.

**2.2.2. Управляющая организация обязана:**

а) Начиная с 2019 года и в течение всего срока действия настоящего Договора оказывать услуги, предусмотренные п. 1.4 настоящего Договора своими силами, либо силами привлекаемых третьих лиц, с надлежащим качеством, в строгом соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации;

б) самостоятельно проводить выбор исполнителей (подрядных организаций, в том числе и специализированных) для выполнения работ и оказания услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества, заключать с ними договоры, контролировать исполнение ими договорных обязательств, либо обеспечивать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества;

в) принимать работы и услуги, выполненные и оказанные по заключенным договорам, устанавливать и фиксировать факт неисполнения и ненадлежащего исполнения подрядчиками договорных обязательств, участвовать в составлении соответствующих актов;

г) привлекать специализированные организации и экспертов для целей технического обследования при обнаружении во время плановых технических осмотров признаков снижения работоспособного состояния несущих конструкций и недопустимого технического состояния МФЗ в целом, для определения причин появления этих признаков и мер по обеспечению безопасности Собственников (и их имущества), а также посетителей МФЗ;

д) производить начисление, сбор и перерасчет платежей Заказчика своими силами или с привлечением третьих лиц;

е) вести техническую документацию на МФЗ и земельный участок в соответствии с требованиями законодательства РФ, а также бухгалтерскую и прочую документацию, самостоятельно или при помощи специализированных организаций;

ж) использовать технические помещения и инженерное оборудование МФЗ в соответствии с их назначением;

з) об изменениях размера платы по всем видам работ и услуг информировать Заказчика не менее чем за 15 дней до вступления в силу этих изменений;

и) ежегодно информировать Собственников о проделанной работе путем размещения информации на стенде МФЗ (в помещении офиса Управляющей организации).

1. **Цена договора и порядок расчетов**
   1. Стоимость услуг Исполнителя по настоящему Договору определяется на расчетный период исходя из эксплуатационного тарифа, содержащего стоимость эксплуатационного и управленческого обслуживания здания, и размера площади помещения, находящегося в собственности (пользовании) Заказчика.
   2. Расчётный период устанавливается 1 (один) месяц.
   3. Размер эксплуатационного тарифа устанавливается решением общего собрания собственников помещений здания.

Корректировка эксплуатационного тарифа осуществляется последующим решением общего собрания собственников помещений здания, но не чаще одного раза в течение календарного года.

При подписании настоящего договора эксплуатационный тариф, утвержденный решением общего собрания собственников помещений здания, составляет **230 (Двести тридцать) рублей** за 1 кв.м. в месяц. НДС не облагается на основании пункта 2 статьи 346.11 Налогового кодекса Российской Федерации.

* 1. Ежемесячно, не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за расчетным, Исполнитель обязан предоставлять Заказчику акт в 2-х экземплярах (далее – Акт), счет-фактуру (для юридических лиц) и счет на оплату оказанных услуг.
     1. Заказчик обязан принимать услуги Исполнителя на основании Акта следующим образом: Ежемесячно, не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за расчетным, Исполнитель предоставляет Заказчику подписанный со своей стороны Акт. Заказчик обязан в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения Акта подписать его и передать Исполнителю, либо в тот же срок заявить мотивированный отказ от подписания Акта. При получении от Заказчика мотивированного отказа от подписания Акта, Исполнитель обязан устранить указанные Заказчиком замечания в разумный, согласованный Сторонами срок, и направить исправленный Акт Заказчику. Если, в установленный настоящим пунктом срок, Акт не подписывается Заказчиком без представления письменного мотивированного отказа от подписания, услуги за расчетный период считаются оказанными надлежащим образом и принятыми Заказчиком.

Исполнитель одновременно с предоставлением Акта предоставляет Заказчику счет-фактуру.

* 1. Оплата услуг по настоящему Договору осуществляется Заказчиком на основании выставленного Исполнителем счета путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя в течение 2 (двух) рабочих дней со дня подписания Сторонами Акта, но не позднее 10 (десятого) числа месяца, следующего за расчетным месяцем.
  2. Все расчеты по настоящему Договору осуществляются в безналичной форме, если иное не будет установлено соглашением сторон.
  3. **Неиспользование помещений Заказчиком не является основанием для невнесения платы за услуги по настоящему Договору.**

1. **Срок действия договора**
   1. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания уполномоченными представителями Сторон и распространяет своё действие на отношения Сторон, возникшие с 2019 года.
   2. Настоящий Договор заключается на 5 (пять) лет.

В случае, если ни одна из сторон письменно не заявит о нежелании продолжать отношения в рамках настоящего Договора не менее чем за 1 (один) месяц до окончания срока действия настоящего Договора, Договор пролонгируется на тот же срок и на действующих условиях.

* 1. Изменение и (или) расторжение Договора осуществляются в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
  2. Изменение перечня работ и услуг, предусмотренного в Приложениях №№ 2 и 3, может быть осуществлено только решением общего собрания собственников по согласованию с Управляющей организацией и оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

1. **Ответственность Сторон**
   1. За неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение условий настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
   2. В случае нарушения Заказчиками сроков оплаты услуг Исполнителя, Заказчик, виновный в нарушении выплачивает Исполнителю неустойку в форме пени в размере 0,03% (три сотых процента) от размера задолженности за каждый просроченный день.
   3. Исполнитель несет ответственность за убытки, причиненные Заказчику неисполнением/ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору.
   4. При просрочке Заказчиком оплаты выполненных услуг (работ) более тридцати дней, Управляющая организация вправе, после письменного уведомления Заказчика, прекратить предоставление ему отдельных видов, либо всех видов услуг по настоящему договору, а также вправе передать дело на рассмотрение суда.
2. **Обстоятельства непреодолимой силы**
   1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, например, таких как объявленная или фактическая война, военные перевороты, террористические акты, гражданские волнения, забастовки, эпидемии, блокада, эмбарго, наводнения, пожары, землетрясения, другие стихийные бедствия, издание нормативных правовых актов, административное вмешательство со стороны государственных органов, а также других обстоятельств, оказывающих влияние на исполнение обязательств по настоящему договору, которые ни одна из Сторон не могла заранее предвидеть и/или предотвратить.
   2. Документ, выданный компетентным государственным органом (органом местного самоуправления) Российской Федерации, является достаточным доказательством, подтверждающим наличие и продолжительность действия указанных обстоятельств и/или их последствий.
   3. Сторона, которая не исполняет свои обязательства по настоящему Договору вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы и/или их последствий, должна в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня их наступления письменно уведомить об этом другую Сторону. В противном случае она лишается возможности ссылаться на указанные обстоятельства и/или их последствия как основание освобождения от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему договору.
   4. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы и/или их последствий, подтвержденных соответствующими документами, срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и/или их последствия.
   5. Если действие обстоятельств непреодолимой силы и/или их последствий продлится более 60 (шестидесяти) календарных дней, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых способов исполнения обязательств по настоящему договору или решения вопроса о расторжении настоящего Договора и проведении взаимных расчетов.
3. **Порядок разрешения споров**
   1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, разрешаются в претензионном порядке. Все претензии по настоящему Договору рассматриваются сторонами в течение 10 (десяти) рабочих дней.
   2. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения МФЗ.
   3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны при его исполнении руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
4. **Дополнительные и заключительные положения**
   1. В случае передачи принадлежащих Заказчику помещений третьим лицам (аренда, безвозмездное пользование, доверительное управления и прочее), Заказчик вправе возложить обязанность по оплате услуг Исполнителя по настоящему Договору и подписанию Актов на третье лицо в пределах срока правомочий последнего в отношении помещений.

В этом случае Заказчик обязан обеспечить подписание третьим лицом с Исполнителем Соглашения об оплате услуг Исполнителя по форме, согласованной Сторонами в Приложении № 5 к настоящему Договору. К Соглашению об оплате прилагается копия договора, заключенного между Заказчиком и третьим лицом (Плательщиком).

Заказчик несет солидарную ответственность за исполнением Плательщиком указанных в настоящем пункте обязанностей.

* 1. ТБО, образующиеся в процессе эксплуатации Объекта, являются собственностью Исполнителя.
  2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.
  3. Любая корреспонденция, связанная с исполнением настоящего договора, должна быть направлена заказным письмом, либо курьерской почтой, по почтовым адресам Сторон, под расписку соответствующими должностными лицами.
  4. Положения настоящего договора и любая информация, связанная с его исполнением, является конфиденциальной и не подлежит разглашению третьим лицам.
  5. Настоящий договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
  6. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – Перечень объектов, входящих в состав общего имущества МФЗ;

- Приложение № 2 – Перечень работ и услуг, связанных с управлением МФЗ, содержанием и текущим ремонтом общего имущества;

- Приложение № 3 – Перечень специальных работ и услуг в МФЗ;

- Приложение № 4 – Правила пользования помещениями и общим имуществом в МФЗ.

1. **Адреса, реквизиты и подписи Сторон**
   1. Об изменении адресов, реквизитов, состава учредителей (участников), руководителей Стороны обязаны уведомить друг друга в течение 5 (пяти) календарных дней со дня такого изменения. Ответственность за неисполнение данного требования и все связанные с этим негативные последствия несет Сторона, нарушившая его.

|  |  |
| --- | --- |
| Исполнитель:  ООО «Фирма «Русский простор»  600000, г. Владимир, ул. Б. Московская, 39, офис 2 ИНН 3328407515 КПП 332901001р/с 40702810602000053869в Ярославский ф-л ПАО «Промсвязьбанк» г. Ярославль  к/с 30101810300000000760 БИК 047888760 Тел/факс (4922) 32-38-43 | **Заказчик:**  ИП |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_( И.И. Першин) ( )

**Приложение № 1**

к Договору № УПР – от .2019

возмездного оказания услуг по эксплуатации

МФЗ «Восток-1» по адресу: г. Владимир,

ул. Егорова, д.8-б

**Перечень объектов, входящих в состав общего имущества МФЗ**

1. Помещения общего пользования, не принадлежащие, согласно актам приёма-передачи помещений и планов кадастрового учета, ни одному из собственников помещений в МФЗ:

- холлы, этажные площадки, лестницы, коридоры, санузлы, технические этажи и помещения, подвалы, чердаки, лифтовые шахты.

2. Ограждающие конструкции (фундаменты, элементы входов, наружные стены, крыши), а также элементы помещений общего назначения (стены и перегородки, перекрытия, двери, окна).

3. Инженерные сети и оборудование (в пределах эксплуатационной ответственности Управляющей организации\*):

- системы водоснабжения и водоотведения; система теплоснабжения; система вентиляции и кондиционирования воздуха; система электроснабжения; система охранно-тревожной сигнализации; система видеонаблюдения; система автоматического спринклерского пожаротушения; система автоматики спринклерского пожаротушения; система оповещения и управления эвакуацией при пожаре; системы связи; система дымоудаления; лифтовое и эскалаторное оборудование; ИТП; помещение насосной; этажные электрощитовые; венткамеры; средства пожаротушения; коллективные (общие) приборы учёта расхода ресурсов.

4. Земельный участок: дороги, тротуары, газоны, зелёные насаждения; и расположенные на нём площадки для сбора отходов, скамейки, урны, ограждения (при наличии).

*\*Примечание:*

*В эксплуатационную ответственность Управляющей организации на стыке с помещениями Собственников входят: электрические сети – до присоединительных контактов на вводном автоматическом выключателе помещения Собственника (исключая сам выключатель).*

*Общие стояки инженерных сетей, проходящие через помещения Собственников, инженерные сети и оборудование, расположенные в помещениях Собственника и в помещениях общего пользования, входят в эксплуатационную ответственность Управляющей организации.*

*Помещения Собственников, включая окна, двери и перегородки этих помещений, являются зоной эксплуатационной ответственности Собственников.*

**Приложение № 2**

к Договору № УПР - от .2019

возмездного оказания услуг по эксплуатации

МФЗ «Восток-1» по адресу: г. Владимир,

ул. Егорова, д.8-б

**Перечень работ и услуг, связанных с управлением МФЗ,**

**содержанием и текущим ремонтом общего имущества.**

**1.** **Услуги по управлению МФЗ:**

1.1. Хранение и ведение технической документации.

1.2.Заключение и реализация договоров на выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МФЗ с подрядными организациями.

1.3. Заключение и реализация договоров управления.

1.4. Начисление и сбор платы за содержание, проведение текущей сверки расчётов.

1.5. Осуществление контроля за качеством предоставления коммунальных услуг.

1.6. Приём собственников и арендаторов помещений по вопросам пользования помещениями и общим имуществом МФЗ, по иным вопросам.

1.7. Осуществление уведомлений собственников и арендаторов помещений об изменениях в порядке управления, размере платы, порядке внесения платежей и о других изменениях, связанных с управлением МФЗ; оснащение помещений информационными указателями.

**2.** **Содержание и техническое обслуживание инженерного оборудования (кроме лифтов и эскалаторов) и конструктивных элементов здания:**

2.1. Обеспечение функционирования и надлежащего содержания инженерных систем и оборудования – в соответствии с требованиями действующего законодательства и технических регламентов.

2.2. Обслуживание и наладка инженерного оборудования, планово-предупредительные ремонты, подготовка здания к сезонной эксплуатации.

2.3. Устранение аварийных ситуаций в инженерном оборудовании, сетях и строительных конструкциях.

2.4. При проведении технических осмотров (2 раза в год – весной и осенью) объектов общего имущества:

- очистка при необходимости канализационных колодцев от мусора и грязевых осадков;

- замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей внутренних систем отопления, канализации, водоснабжения, электроснабжения, вентиляции;

- регулировка кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, разборка, осмотр и очистка грязевиков, регулирующих кранов, вентилей и задвижек;

- ремонт электропроводки и мелких неисправностей электротехнических устройств;

- протяжка болтовых, винтовых соединений и контактов в этажных электрощитовых и распределительных электрошкафах;

- ремонт электропроводки и мелких неисправностей электротехнических устройств;

- прочистка канализационного лежака, проверка неисправности канализационных вытяжек;

- проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

- ремонт кровли (при необходимости);

- проверка заземления оболочки кабелей, замеры сопротивления изоляции проводов;

- осмотр пожарной сигнализации и средств пожаротушения.

2.5. При подготовке здания МФЗ к эксплуатации в осенне-зимний период:

- регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;

- поверка приборов КИП в ИТП и помещении насосной;

- восстановление тепловой изоляции трубопроводов;

- ремонт входных дверей во вспомогательных помещениях, ремонт и уплотнение окон в местах общего пользования;

- установка пружин и доводчиков на входных дверях;

- ремонт и прочистка вентиляционных каналов;

- ремонт труб наружного водостока.

**3. Санитарное содержание общего имущества:**

3.1 Санитарное содержание мест общего пользования:

3.1.2. Холлы, коридоры, лестничные площадки и марши, санузлы, лифты:

- ежедневно с 22:00 – 10:00: влажная механизированная уборка и ручная уборка полов; сухая уборка полов; влажная протирка дверей, окон, плафонов, отопительных приборов; комплексная уборка эскалаторов, лифтов, технических помещений; влажная уборка входных групп; сухая уборка грязезащитных ворсовых покрытий пола пылесосом;

-ежедневно с 10:00 - 22:00 : комплексная поддерживающая уборка МФЗ.

3.1.3. Чердачные и подвальные помещения; ведущие к ним и к запасным выходам лестничные марши и площадки; помещения технического назначения:

- влажное подметание полов – 1 раз в неделю; мытьё полов – 1 раз в месяц; влажная протирка дверей, окон, плафонов, отопительных приборов – 1 раз в месяц.

3.2. Санитарное содержание земельного участка (территории МФЗ):

3.2.1. В зимний период:

- ежедневно с 06:-18:00: механизированная и ручная очистка от снега всей прилегающей территории; сколка льда и посыпка антиобледенительным реагентом; складирование снега в согласованных с Управляющей организацией местах; освобождение урн от мусора и чистка их.

3.2.2. В тёплый период:

- ежедневно с 06:00 - 18:00: механизированная и ручная уборка от мусора и листьев всей прилегающей территории; подметание пешеходных тротуаров, складирование мусора в согласованных с Управляющей организацией местах; освобождение урн от мусора и чистка их.

**Приложение № 3**

к Договору № УПР - от .2019

возмездного оказания услуг по эксплуатации

МФЗ «Восток-1» по адресу: г. Владимир,

ул. Егорова, д.8-б

**Перечень специальных работ и услуг в МФЗ.**

**1**. Техническое обслуживание лифтов в соответствии с ТР ТС 011/2011 и эскалаторов в соответствии с ТР ТС 010/2011.

*Примечание к п.1: В нерабочее время, установленное режимом функционирования МФЗ, лифты и эскалаторы находятся в отключённом состоянии.*

**2.** Вывоз с контейнерной площадки твёрдых отходов и мусора, в зимний период вывоз снега с территории.

*Примечания к п.2:*

*а) Порядок сбора твёрдых отходов и мусора изложен в Правилах пользования помещениями МФЗ (Приложение №4 к Договору управления).*

*б) В рамках настоящего Договора рассматривается вывоз твёрдых отходов и мусора, объём которых складывается из отходов и мусора, образующихся от бытового потребления (бытовые отходы) работающего персонала в помещениях Собственников, и функциональных отходов только офисной деятельности в этих помещениях (на уровне норм отходов для административных и офисных учреждений).*

**3.** Специальные виды клининговых работ и услуг для мест общего пользования: мойка окон и витражей снаружи здания - 1 раз в год; генеральная уборка помещений– 1 раз в квартал; комплектование помещений хозяйственным инвентарём и техническими устройствами – по нормам; обеспечение расходными материалами – по нормам; в летний период - мойка тротуаров 1 раз в месяц; в зимний период - механизированная уборка территории от снега с погрузкой его в бункера (машины) – по необходимости.

**4**. Круглосуточная охрана территорийОбщего пользования МФЗ лицензированной охраннойорганизацией без выходных дней.

**5.** Эксплуатация и техническое обслуживание (в соответствии с РД 25.964-90 «Система технического обслуживания и ремонта автоматических установок пожаротушения, дымоудаления, охранной, пожарной и охранно-пожарной сигнализации. Организация и порядок проведения работ», РД 009-01-96 «Установки пожарной автоматики. Правила технического содержания») установленных охранных и аварийных систем в МФЗ «Восток-1», включая системы аварийной сигнализации, системы охранного видеонаблюдения, аварийное освещение, системы пожарообнаружения или противопожарной безопасности, спринклерные системы пожаротушения, любые запасные пожарные выходы в МФЗ, а также включая первичные средства пожаротушения и противопожарное оборудование и приспособления.

**Приложение № 4**

к Договору № УПР - от .2019

возмездного оказания услуг по эксплуатации

МФЗ «Восток-1» по адресу: г. Владимир,

ул. Егорова, д.8-б

**Правила пользования помещениями и общим имуществом в МФЗ**

**1. Общие положения.**

1.1. Настоящие правила определяют порядок пользования помещениями и общим имуществом в МФЗ.

1.2. Помещения в МФЗ подразделяются на два вида:

- занимаемые Собственниками помещения, принадлежащие на праве собственности юридическим или физическим лицам, границы и размер которых обозначены в актах приёма-передачи помещения и в плане кадастрового учета;

- общие помещения, принадлежащие Собственникам на праве общей долевой собственности (входят в состав общего имущества).

1.3. В целях безопасности функционирования МФЗ и сохранения целостности его общего имущества, допуск во все технические помещения, технический подвал, чердачные помещения и на кровлю разрешается только обслуживающему персоналу Управляющей организации и, в установленном порядке, представителям организаций, чьё оборудование или сети размещены в МФЗ (или обслуживающим это оборудование и сети):

Размещение непроектного оборудования в этих помещениях не допускается.

**2. Собственник (пользователь) имеет право:**

2.1. Использовать занимаемое помещение для осуществления профессиональной или предпринимательской деятельности, если при этом не нарушаются права и законные интересы других Собственников, а также требования, которым должно отвечать данное помещение.

2.2. Пользоваться общим имуществом в МФЗ, не нарушая при этом прав и интересов других Собственников и третьих лиц.

**3. Собственник (пользователь) обязан:**

3.1. Соблюдать требования правил пожарной безопасности, правил и действий в случаях чрезвычайных ситуаций, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства. Курение в здании запрещено.

3.2. В соответствии с договором, заключаемым между Управляющей организацией и охранной организацией, соблюдать правила охраны, установленные в МФЗ (в части обязанностей Собственников), и согласованный режим функционирования МФЗ.

3.3. Обеспечивать сохранность помещения, не допускать выполнения в нём работ или других действий, приводящих к его порче.

3.4. Поддерживать надлежащее состояние занимаемого помещения, а также помещений общего пользования, соблюдать чистоту и порядок во всех помещениях, подъездах, кабинах лифтов.

3.5. Обеспечивать сохранность всех видов оборудования и всех видов сетей, соблюдать режим экономии энергоресурсов, потребляемых на общие нужды, не допускать эксплуатации в помещении электроприборов суммарной мощностью выше максимально разрешённой для данного помещения.

3.6. Соблюдать правила эксплуатации индивидуальных приборов учёта расхода ресурсов, своевременно предоставлять сведения о показаниях этих приборов в управляющую организацию.

3.7. Допускать в согласованное время в занимаемое помещение работников управляющей организации для осмотра технического состояния оборудования и сетей, находящихся в нём, для выполнения необходимых ремонтных работ на общем имуществе, а также для проверки исправности и показаний индивидуальных приборов учёта расхода ресурсов.

3.8. Размещать наружную рекламу и вывески с соблюдением требований законодательства и только после согласования с Управляющей организацией. Объявления размещать только в отведённых для этой цели местах.

3.9. В занимаемом помещении собирать твёрдые отходы и мусор (см. Приложение №3), предварительно обеспечив его компактность, и помещать их в бункеры общего пользования, расположенные на прилегающей территории. Не допускать выброса (слива) в канализацию отходов и веществ, которые могут её засорить или нанести вред сантехническому оборудованию.

3.10. Не производить переустройство или перепланировку помещений в нарушение установленного порядка.

**4. Нарушение настоящих правил влечёт ответственность в соответствии с действующим законодательством.**