ДОГОВОР № \*номер договора\*

на оказание услуг (выполнение работ)

г. Москва \*дата договора\*

**Общество с ограниченной ответственностью «Хамелеон. Служба комфорта Смайнэкс»**, именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»**, в лице Генерального директора Фроловой Елены Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\*Сведения о физическом или юридическом лице, заключающем договор со Службой Комфорта\*** именуемый в дальнейшем **«Заказчик»,** с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. **ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**
   1. Стороны пришли к соглашению о том, что во избежание двусмысленного толкования, нижеуказанные термины (написанные с большой буквы), используемые в настоящем договоре и приложениях к нему будут иметь следующее значение:
      1. **Здание**: нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Рязанский проспект, д.10 стр 2
      2. **Помещение**: нежилое помещение, \*площадь помещения\* (\*площадь помещения прописью\*) кв. м., находящееся в Здании, а именно: этаж \*этаж\*, помещение \*номер помещения\* - комната № \*номер комнаты\*. Местонахождение Помещения указано на плане, являющемся Приложением №1 к настоящему договору.
      3. **Инженерные сети**: комплекс технических устройств, предназначенных для энергоснабжения и обеспечения коммунальными услугами Здания, включающий в себя системы отопления, вентиляции воздуха, водопроводно–канализационную сеть, бытовую, ливневую канализацию, внутреннюю электросеть, наружное освещение, систему противопожарной сигнализации, систему пожаротушения.
      4. **Земельный участок –** земельный участок по адресу: г. Москва, Рязанский пр-т, д.10, стр.2 на котором расположено Здание.
      5. **Прилегающая территория**: часть земельного участка (земельных участков), находящаяся в непосредственной близости к Зданию и необходимая для его эффективного использования собственниками Здания.
      6. **Коммунальные ресурсы** - для надлежащего содержания, сохранения и эксплуатации общего имущества в Здании, необходимо обеспечение теплоэнергией, электроэнергией водоснабжением и водоотведением помещений, входящих в состав общего имущества собственников в Здании, а также обеспечение общих объектов Здания. На оказание в Здании Коммунальных услуг, необходимых для использования всех помещений, входящих в состав Здания, Исполнителем заключены Коммунальные договоры с поставщиками коммунальных услуг (приложение №3)
      7. **Общие объекты –** общие для Здания инженерные системы, сети и оборудование инженерно-технического обеспечения Здания
      8. **Обслуживание**: оказание Исполнителем услуг (выполнение работ) в пределах границ разграничения эксплуатационной ответственности (Эксплуатационная ответственность исполнителя), определяемой в соответствии с Приложением № 4 к настоящему договору, в объеме и на условиях, согласованных Сторонами в настоящем договоре (приложениях к нему).
      9. **Регламенты (или Правила):** документы, разрабатываемые и утверждаемые Исполнителем в одностороннем порядке, во исполнение обязательств, принятых на себя в соответствии с настоящим договором и регламентирующие оказание услуг (выполнение работ), в части не урегулированной договором.

Регламенты находятся в свободном доступе у секретаря рецепции по адресу: г. Москва, Рязанский проспект, д.10 стр. 2 а также у представителя Исполнителя на Объекте. Заказчик вправе знакомиться с содержанием Регламентов, а также снимать с них копии (своими силами и за свой счет).

Регламент вступает в силу с даты утверждения Исполнителем, если иное не будет предусмотрено Регламентом.

Положения Регламента распространяются на всех собственников и арендаторов Здания, а также их посетителей и контрагентов, если иное не будет предусмотрено соответствующим Регламентом.

В случае противоречия положений Регламента и условий настоящего договора (или иного письменного соглашения Сторон) преимущество имеют условия договора (соответствующего соглашения Сторон).

В случае несогласия Заказчика с конкретными положениями Регламента, он вправе направить Исполнителю письменную претензию, содержащую перечень спорных положений Регламента, а также подробное описание причин несогласия. Исполнитель обязан рассмотреть претензию Заказчика не позднее 15 (пятнадцати) дней с даты ее получения и либо внести необходимые изменения в Регламент, либо сообщить Заказчику о причинах, препятствующих внесению изменений.

* + 1. **Помещения общего пользования Здания -** помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Здании.
    2. **Летний период Обслуживания: Период с 01 апреля по 30 сентября, ежегодно.**
    3. **Зимний период Обслуживания: Период с 01 октября по 31 марта, ежегодно.**
    4. **Дополнительное обслуживание**: оказание Исполнителем услуг (выполнение работ) в пределах границ разграничения эксплуатационной ответственности (Эксплуатационная ответственность заказчика), определяемой в соответствии с Приложением №4 к настоящему договору, в объеме и на условиях, согласованных Сторонами в настоящем договоре (приложениях к нему) согласно перечню услуг в приложении №2. Для выполнения работ по внутренним системам Исполнитель оказывает услуги поиска подрядных организаций, технического контроля и координатора при производстве работ подрядными организациями. Исполнитель должен иметь договоры с подрядными организациями, подрядные организации должны иметь аттестованных специалистов (лицензию на производимые работы).
    5. **Капитальный ремонт** - ремонт, выполняемый для восстановления технических и экономических характеристик объекта до значений, близких к проектным, с заменой или восстановлением любых составных частей.
    6. **Электронное взаимодействие** – обмен электронными документами, осуществляемый через Оператора ЭДО.
    7. В рамках настоящего Договора **«Оператором электронного документооборота»** (далее – **«Оператор ЭДО»**) Исполнителя именуется: «Диадок» (ЗАО «ПФ «СКБ Контур»)
    8. **Электронный документ** – указанные в Договоре документы (в том числе, но не ограничиваясь): Счет, Универсальный передаточный документ, Дополнительное соглашение, Претензия, Письмо и прочие документы, представленные в электронной форме, то есть в виде, пригодном для восприятия человеком с использованием электронных вычислительных машин, а также для передачи по информационно-телекоммуникационным сетям или обработки в информационных системах.
    9. **Электронная подпись** – информация в электронной форме, которая присоединена к электронному документу (подписываемому электронному документу) или иным образом связана с таким электронным документом и которая используется для определения Стороны, подписывающей электронный документ*.*
  1. Термины, указанные в подпунктах “с”-“p” п.1.1. настоящего договора, имеют аналогичное значение также и в Регламентах (или Правилах), утверждаемых в соответствии с подп.1.1.i) настоящего договора, если иное не будет указано в соответствующем Регламенте.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Стороны констатируют следующее:
      1. содержание Здания имеет потребительскую ценность для Заказчика.
      2. в связи с тем, что Заказчик выразил заинтересованность в оказании ему услуг (выполнении работ) Исполнителем в объеме и на условиях, предусмотренных настоящим договором и приложениями к нему, Исполнитель принимает на себя обязательство оказать Заказчику согласованные Сторонами услуги (выполнить работы), а Заказчик обязуется принять и оплатить услуги (работы) оказанные (выполненные) Исполнителем, в порядке, установленном настоящим договором и приложениями к нему. Перечень согласованных Сторонами услуг (работ) определяется в Приложениях к настоящему договору.
      3. Исполнитель является организацией, эксплуатирующей места общего пользования Здания, в том числе инженерные системы, и внутриплощадочные сети;
      4. Исполнитель действует исходя из очевидной выгоды или пользы и действительных или вероятных намерений Заказчика и с необходимой по обстоятельствам дела заботливостью и осмотрительностью в целях обеспечения Здания Коммунальными ресурсами, а также содержания мест общего пользования Здания;
      5. в отношении оплаты коммунальных ресурсов, поставляемых в Здание, Исполнителем заключены договоры, указанные в приложении №3 далее по тексту совместно именуемые – **«Коммунальные договоры»**);
      6. Исполнителем осуществляется оплата платежей по Коммунальным договорам (далее – **«Коммунальные платежи»**) в отношении всех Помещений в Здании в полном объеме;
      7. Заказчик в части принадлежащей ему Недвижимости и доли в праве общей долевой собственности на места общего пользования Здания является потребителем коммунальных ресурсов, предоставляемых по Коммунальным договорам (далее – **«Коммунальные ресурсы»**);
      8. Заказчик согласен с производством Исполнителем действий, указанных в настоящем Договоре.
      9. Заказчик согласно ст. 249 Гражданского кодекса РФ является участником общей долевой собственности на общее имущество в Здании и обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению, и соответственно соразмерно своей доле в общем имуществе оплачивать коммунальные услуги.
   2. Датой начала оказания Исполнителем услуг (выполнения работ), предусмотренных настоящим договором (приложениями к нему) и оплачиваемых Заказчиком – является **\*дата начала оказания услуг\***
2. **ПОРЯДОК ОКАЗАНИЯ УСЛУГ**
   1. Услуги (работы), предусмотренные, настоящим договором, подлежат оказанию Исполнителем в соответствии с требованиями законодательства, условиями настоящего договора, а также с учетом положений договоров, заключенных с иными собственниками и арендаторами Здания.
   2. Не позднее ***3 (трех)*** рабочих дней с момента заключения настоящего договора, Стороны обязуются предоставить друг другу сведения (ФИО, контактные реквизиты) о своих представителях, а также предоставить надлежащим образом заверенные копии доверенностей на представителей. В случае замены представителя одной из Сторон, сведения о новом представителе должны быть предоставлены секретарю рецепции (находящемуся по адресу: г. Москва, ул. Рязанский проспект, д 10 стр.2 не позднее ***3 (трех)*** дней с момента замены.
   3. Исполнитель вправе на свое усмотрение привлекать третьих лиц для надлежащего исполнения им своих обязательств, предусмотренных настоящим договором (в том числе, в случае отсутствия у Исполнителя лицензии на выполнение услуг/работ, которые подлежат лицензированию). В случае привлечения третьих лиц, Исполнитель остается ответственным перед Заказчиком за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств третьими лицами. При привлечении Исполнителем к оказанию услуг третьих лиц, Исполнитель несёт ответственность за качество оказываемых услуг третьими лицами, как за свои собственные.
   4. Заказчик обязуется предоставить Исполнителю доступ в Помещение, если это необходимо для надлежащего выполнения Исполнителем принятых на себя обязательств по Обслуживанию.

Исполнитель не несет ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств, предусмотренных настоящим договором (в том числе, за убытки, причиненные Заказчику и/или третьим лицам), если это стало результатом отсутствия у Исполнителя доступа в Помещение по причинам, не зависящим от Исполнителя.

* 1. В случае возникновения каких-либо повреждений и/или неисправностей в Здании, а также возникновения нештатных (аварийных) ситуаций, которые могут привести к повреждениям Здания и/или имущества Заказчика, третьих лиц, в том числе в случае получения соответствующей информации от Заказчика, Исполнитель принимает все необходимые меры, направленные на минимизацию возможного ущерба, ликвидацию нештатной (аварийной) ситуации и ее последствий, а также вызывает (в случае необходимости) аварийные службы и оказывает им содействие по устранению нештатных ситуаций и их последствий.
  2. Исполнитель обязуется своевременно уведомлять Заказчика (путем размещения соответствующей информации на рецепции, расположенном по адресу: г. Москва, Рязанский проспект, д10 стр.2 о предстоящих перерывах (и причинах таких перерывов) в Обслуживании Помещения. В аналогичном порядке Исполнитель уведомляет Заказчика о ставших ему известными перерывах в энергоснабжении и обеспечении коммунальными услугами Здания.
  3. Заказчик обязуется оказывать необходимое содействие Исполнителю (и привлеченным Исполнителем третьим лицам) в надлежащем исполнении обязательств, предусмотренных настоящим договором. Заказчик обязуется воздержаться от действий, которые могут нанести ущерб Зданию либо имуществу третьих лиц, находящихся в Здании. Риск убытков, вызванных неисполнением (ненадлежащим исполнением) обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, несет Заказчик
  4. Заказчик обязуется, без согласования с Исполнителем не устанавливать, не подключать и/или не использовать бытовые и технологические приборы, машины и оборудование, не имеющие технического паспорта, не отвечающие требованиям безопасной эксплуатации или превышающие технологические возможности Инженерных сетей.
  5. Исполнитель вправе давать Заказчику письменные рекомендации, касающиеся использования Заказчиком Инженерных сетей, мест общего пользования, ремонтных и отделочных работ, проводимых Заказчиком, а также в иных случаях, касающихся обслуживания Помещения и Здания, поддержания их в состоянии, необходимом для эффективного использования Заказчиком, Исполнителем, третьими лицами. В случае отказа (уклонения) Заказчика от выполнения рекомендаций Исполнителя, риск возможных убытков несет Заказчик.
  6. Исполнитель вправе оказать для Заказчика иные дополнительные услуги, не указанные в настоящем договоре. Необходимость оказания дополнительных услуг определяется Заказчиком, которым оформляется и подается Исполнителю соответствующая заявка. Согласование стоимости и иных условий оказания дополнительных услуг, производится Сторонами путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

1. **СТОИМОСТЬ ОБСЛУЖИВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. Стороны договорились, что в рамках данного договора Исполнитель оказывает Заказчику следующие виды услуг:

– услуги по обслуживанию имущества;

– компенсация коммунальных затрат.

* 1. Стоимость услуг по Обслуживанию имущества составляет \***стоимость услуг по обслуживанию\* (\*стоимость услуг по обслуживанию прописью\*),** в месяц,без НДС, в связи с применением Исполнителем упрощенной системы налогообложения (далее – «УСН»), на основании п. 2 ст. 346.11 глава 26.2 НК РФ. Исполнитель не является плательщиком НДС, согласно письму МНС РФ от 15.09.03 №22-1-14/2021-АЖ397 счета-фактуры не выставляются.

Стоимость Обслуживания в месяц рассчитывается как произведение стоимости всех услуг (работ) Исполнителя, указанной в Приложении №2 к настоящему договору и площади Помещения, указанной в п.1.1.b) настоящего договора. Стоимость Обслуживания, предусмотренная настоящим договором, включает в себя компенсацию расходов Исполнителя и вознаграждение Исполнителя.

* 1. Оплата Коммунальных платежей поставщикам Коммунальных ресурсов осуществляется в полном объеме Исполнителем. Стороны согласовали следующий порядок компенсации Заказчиком произведенных Исполнителем расходов по осуществлению Коммунальных платежей:

4.3.1. **Заказчик обязуется компенсировать Исполнителю произведенные расходы по уплате Коммунальных платежей** в отношении Недвижимости. При возмещении учитываются платежи за все Коммунальные ресурсы, потребляемые пользователями в Помещении. Размер возмещения за конкретный Коммунальный ресурс определяется в следующем порядке:

4.3.1.1. При наличии прибора учета Коммунального ресурса применяется следующая формула компенсации для водоснабжения, канализации электроэнергии, тепловой энергии, теплоносителя, платы за сброс загрязняющих веществ, абонентской платы за сброс загрязняющих веществ **Размер возмещения Коммунального платежа = размер потребления Заказчика, установленный на основании показаний прибора учета Коммунального ресурса \* тариф, указанный в счете на КП (для каждого вида коммунального ресурса)**

Коммунальный платеж (КП) = платеж за Конкретный коммунальный ресурс за отчетный период.

4.3.1.2.В случае если в расчетном месяце не были представлены все сведения за потребленные Коммунальные ресурсы по установленным приборам учета (в том числе по вине иных собственников помещений в Здании) либо при отсутствии прибора учета, то расчет производится по формуле (для водоснабжения, канализации электроэнергии, тепловой энергии, теплоносителя, платы за сброс загрязняющих веществ, абонентской платы за сброс загрязняющих веществ:

**Размер возмещения Коммунального платежа = (КП – Потребление** субабонентами**- Потребление** по приб. учета **)/ (ОППсМ  - Площадь по приборам учета – ПППд- ППнПКР) \* ОППС**

Общая площадь помещения Заказчика (ОППС) – площадь помещения Заказчика, указанная в п. 1.1 Договора.

Общая площадь проекта (ОПП)  = ∑ полезных площадей всех собственников + ПУК. Под полезной площадью всех собственников Стороны понимают площадь всех помещений Здания, за исключением общего имущества (лестницы, коридоры, венткамеры и пр.).

Общая площадь проекта с МОП (ОППсМ)  = общая площадь всех объектов недвижимости, входящих в Здание = ∑ полезных площадей всех собственников  + ∑ площадей общего имущества (лестницы, коридоры, венткамеры и пр., а также площади, занятые Общими объектами) + ПУК

Площадь УК (ПУК) = ∑ площадей помещений, принадлежащих Исполнителю в Здании на праве собственности (кабинеты, помещения техников, помещения охраны и т.п.)

Площадь помещений с прямыми договорами с поставщиками Коммунальных ресурсов (ПППд)  = ∑ площадей помещений собственников в Здании, у которых заключены прямые договоры с поставщиками Коммунальных ресурсов.

Потребление по приборам учета = ∑ размер коммунальных ресурсов потребленных собственниками помещений в Здании в соответствии с показаниями индивидуальных приборов учета, по тарифам, указанным в счетах от поставщиков коммунальных ресурсов

Площадь по приборам учета = ∑ площадей помещений собственников в Здании, имеющих индивидуальные приборы учета (для каждого конкретного коммунального ресурса)

Коммунальный платеж (КП) = размер платежа за конкретный Коммунальный ресурс за отчетный период

**Площадь помещений, не потребляющих Коммунальный ресурс (ППнПКР) -** ∑ площадей помещений в Здании, при эксплуатации которых не потребляется конкретный Коммунальный ресурс. Справочные данные по перечню коммунальных договоров с поставщиками услуг, общих объектов Здания и Справочные величины Здания, указаны в приложении №3 настоящего Договора.

4.3.1.3. Заказчик обязуется компенсировать Исполнителю произведенные расходы по уплате Коммунальных платежей в отношении общего имущества (включая Общие объекты) собственников помещений в Здании. При возмещении учитываются платежи за все Коммунальные ресурсы, потребляемые в процессе эксплуатации общего имущества (включая Общие объекты). Размер возмещения за конкретный Коммунальный ресурс определяется в следующем порядке:

**Размер возмещения = (КП – ПС – ППУ – ПП) \*** Доля Потребление МОП n Заказчика по каждому Коммунальному ресурсу

Потребление Субабонетами (ПС) = ∑ счетов Исполнителя на возмещение стоимости коммунальных ресурсов за отчетный период, выставленная субабонетам.

Потребление по Приборам Учета (ППУ) = ∑ счетов Исполнителя на возмещение стоимости коммунальных ресурсов за отчетный период, выставленная собственникам, имеющих приборы учета

Потребление по Пропорции (ПП) = ∑ счетов Исполнителя на возмещение стоимости коммунальных ресурсов за отчетный период, выставленная собственникам помещений, не имеющих приборы учета

Потребление МОП n = расчет потребления коммунальных ресурсов (электричество) общим имуществом, на основании проектных величин, приведенных в Приложении №3 к Договору, где n – помещение по каждому типу собственников

Сводное потребление МОП по Проекту  (СП моп)= ∑ Потребление МОП n

Общая площадь помещения заказчика (ОППС) – площадь помещения заказчика в соответствии со свидетельством о праве собственности

Доля Потребление МОП n заказчика (электроэнергия) = Потребление МОП n / Сводное потребление МОП по Проекту  (СП моп)

Доля Потребление МОП n заказчика (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение и иные Коммунальные ресурсы) = ОППС в Здании с МОП (пользующегося МОП)  /∑ Полезных помещений Здания (пользующихся МОП)

ОППС в Здании с МОП - площадь помещения Заказчика (в соответствии со свидетельством о собственности), при нормальной эксплуатации которого используются общее имущество, потребляющее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение и иные Коммунальные ресурсы (без учета электроэнергии)

∑ Полезных помещений Здания (пользующихся МОП) – сумма общих полезных площадей помещений собственников в Здании (в соответствии со свидетельствами о собственности), при нормальной эксплуатации которого используются общее имущество, потребляющее водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение и иные Коммунальные ресурсы (без учета электроэнергии).

Под субабонентами понимаются лица, имеющие договорные отношения с Исполнителем, касающиеся коммунальных ресурсов, но не имеющих права собственности на помещения в Здании.

4.3.2. Заказчик предоставляет показания приборов учета Коммунального ресурса до 5 числа месяца, следующего за отчетным путем отражения данных показаний счетчиков в Личном Кабинете БЦ «Джоуль» Расположенный на сайте [**http://client.sminex.com/**](http://client.sminex.com/)**.** В случае если в расчетном месяце не были представлены сведения за потребленные Коммунальные ресурсы по установленным приборам учета (в том числе по вине иных собственников помещений в Здании) либо при отсутствии прибора учета, то расчет производится по соответствующей формуле, указанной в п 4.3.1.2. данного Договора.

4.3.3. При получении денежных средств, перечисленных Заказчиком Исполнителю в целях компенсации Коммунальных расходов, объекта налогообложения налогом на добавленную стоимость не возникает, поскольку реализации ресурсов Исполнителем Заказчику не производится, соответственно в рамках оказания данной услуги счета-фактуры не выставляются.

4.3.4. Стороны договорились, что настоящий расчет (в том числе пункты 4.3.1.1. – 4.3.1.3.) определяет размер компенсаций в виде порядка расчета компенсации, а не твердой установленной суммы, в зависимости, в том числе, от площади Помещения, Здания, площади общего имущества, площадей помещений иных собственников (а также иных показателей, изложенных в Приложении №3 к Договору). Стороны договорились, что изменение указанных площадей влечет изменений размера компенсации (возмещения) Коммунальных платежей в отношении Недвижимости и в отношении общего имущества. Стороны договорились, что в случае указанных изменений достаточным уведомлением об их изменении является Расчет суммы компенсации на возмещение Коммунальных платежей, при этом не требуется подписание дополнительных соглашений, изменяющих настоящий Договор.

4.3.5. Стороны договорились, что для определения размера компенсаций от Заказчика Исполнителю, предусмотренных п.4.3.1. настоящего Договора, используется площадь помещений Заказчика, зафиксированная в п.1.1. Договора. В случае уменьшения данной площади в результате перепланировок, размер компенсаций по Договору не изменяется. В случае изменения площади помещения и регистрации данного факта в Росреестре, Заказчик обязан уведомить Исполнителя в срок, не позднее 3-х дней с момента регистрации. В случае, если данные об изменении площади помещений не были переданы в указанный срок, перерасчет сумм компенсаций коммунальных расходов за прошлые периоды не производится. Новые данные применяются к расчету с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором были предоставлены данные Исполнителю.

4.3.6 В случае заключения Собственником прямого договора/договоров с ресурсоснабжащими организациями, обеспечивающими предоставление коммунальных услуг, Заказчик обязан уведомить Исполнителя о заключении такого договора в срок не позднее пяти календарных дней с момента заключения прямого договора. В случае несвоевременного уведомления, Исполнитель оставляет за собой право начисления Заказчику неустойки в размере 0,5% от среднемесячного платежа по каждому конкретному коммунальному ресурсу (за предшествующие три месяца), за каждый день просрочки.

* 1. В течение 5 (Пяти) календарных дней с даты заключения настоящего Договора, Заказчик перечисляет Исполнителю **обеспечительный платеж за услуги обслуживания** в размере, ***равном ежемесячной стоимости обслуживания в месяц*** согласно пункту 4.2. и обеспечительный платеж за компенсацию коммунальных услуг в размере **\*сумма обеспечительного платежа за компенсацию коммунальных затрат\* руб. (\*сумма прописью\*)**. НДС не облагается далее по тексту – «Обеспечительный платеж»).

Обеспечительный платеж находится в распоряжении Исполнителя в соответствии с положениями настоящего Договора и является беспроцентным (проценты за пользование чужими денежными средствами на сумму Обеспечительного платежа не начисляются).

Обеспечительный платеж является способом обеспечения исполнения обязательств, устанавливаемым сторонами в Договоре в соответствии со ст.381.1 ГК РФ

Обеспечительный платеж, указанный в пункте 4.4. обеспечивает надлежащее и своевременное выполнение обязательств Заказчика по уплате Стоимости Обслуживания, а также обязательства по компенсации стоимости коммунальных услуг, обязательств возмещению расходов Исполнителя по устранению последствий нештатных ситуаций (аварий) и повреждений, произошедших по вине Заказчика, обязательств по возмещению убытков и уплате штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором, за нарушение сроков оплаты.

Исполнитель вправе в любое время удержать из суммы Обеспечительного платежа суммы задолженности Заказчика по уплате Стоимости Обслуживания и других сумм, которые должны быть уплачены в соответствии с настоящим Договором, в том числе суммы штрафных санкций.

В случае, если Исполнитель в любое время в течение срока действия настоящего Договора производит удержание из суммы Обеспечительного платежа, Заказчик обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предъявления письменного уведомления Исполнителем Заказчику перечислить Исполнителю необходимую сумму для восстановления Обеспечительного платежа в его первоначальной сумме, указанной в п. 4.4. настоящего Договора. Указанное уведомление должно содержать в себе следующее:

* + 1. размер удержания из суммы Обеспечительного платежа и указание на основание такого удержания;
    2. указание на дату, когда было произведено данное удержание;
    3. сумма, необходимая для восстановления должной суммы Обеспечительного платежа.

При прекращении настоящего Договора Сумма Обеспечительного платежа возвращается Исполнителем Заказчику на указанный Заказчиком в настоящем Договоре банковский счет за вычетом сумм задолженностей Заказчика перед Исполнителем. По усмотрению Исполнителя сумма Обеспечительного платежа (полностью или частично) может быть засчитана в счет последнего месяца Стоимости Обслуживания.

В случае изменения Стоимости Обслуживания в сторону увеличения или уменьшения, сумма Обеспечительного платежа подлежит соответственно доплате Заказчиком или частичному возврату Исполнителем в течение 5 календарных дней с даты изменения Стоимости Обслуживания.

Удовлетворение требований Исполнителя за счет Обеспечительного платежа является правом, а не обязанностью Исполнителя и производится исключительно по его усмотрению.

4.5. Все платежи по настоящему договору осуществляются до 10 числа месяца, а именно:

- **Стоимость Обслуживания, за соответствующий период (месяц)** вносятся Заказчиком ежемесячно, авансовым платежом в **срок до 10 (десятого) числа оплачиваемого месяца.**

- **компенсация коммунальных платежей вносится Заказчиком ежемесячно, до 10 (десятого) числа второго месяца, следующего за оплачиваемым на основании предоставленного Исполнителем счета и расчета коммунальных платежей** с предоставлением первичных документов от поставщиков коммунальных услуг по отдельному запросу Заказчика

Обязательство Заказчика по оплате за соответствующий период считается исполненным надлежащим образом с момента зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка, обслуживающего расчетный счет Исполнителя.

* 1. Стоимость Обслуживания, может быть изменена по соглашению Сторон либо может быть изменена Исполнителем, в одностороннем порядке не чаще одного раза в год, и не более чем на 10% (десять процентов) на основании письменного уведомления Исполнителя, в котором указывается новая стоимость конкретной услуги. Уведомление об изменении стоимости направляется Исполнителем Заказчику, за месяц до введения новой стоимости. Исполнитель не вправе изменить стоимость ранее, чем через 12 месяцев со дня заключения настоящего договора.
  2. Исполнитель ежемесячно, не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за отчетным, предоставляет Заказчику два экземпляра подписанного со своей стороны АКТА по оказанным услугам (выполненным работам) (далее – «АКТ»). Заказчик не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения АКТА, обязан подписать его и один подписанный экземпляр возвратить Исполнителю, либо в этот же срок предоставить Исполнителю обоснованные письменные возражения относительно конкретных услуг (работ), оказанных Исполнителем в отчетном периоде. В случае необоснованного отказа (уклонения) Заказчика от подписания АКТА, предусмотренные настоящим договором услуги (работы) считаются выполненным надлежащим образом и принятыми Заказчиком без замечаний.
  3. При наличии возражений Заказчика относительно оказания Исполнителем тех или иных услуг (работ), услуги (работы), не указанные в письменном возражении Заказчика, считаются принятыми Заказчиком и подлежат оплате в полном объеме.
  4. В случае, если в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения счета Заказчик письменно не заявит Исполнителю о своих возражениях по объему потребленных коммунальных услуг, считается, что Заказчик согласен с представленным расчетом, а указанный в расчете объем потребленных коммунальных услуг установленным.
  5. Расходы Исполнителя по устранению последствий нештатных ситуаций (аварий) и повреждений, возмещаются Заказчиком сверх стоимости Обслуживания, предусмотренной настоящим договором, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Заказчиком соответствующего счета.
  6. Стоимость дополнительных услуг Исполнителя, предусмотренных настоящим договором, а так же Капитальный ремонт Здания согласовывается Сторонами путем подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему договору.
  7. Заказчик обязуется производить по требованию Исполнителя сверку расчетов с оформлением актов сверки расчетов по форме, установленной Исполнителем. Акт сверки расчетов подписывается Заказчиком в течение 10 рабочих дней с момента его получения от Исполнителя. В случае, если в течение 10 рабочих дней с момента получения акта сверки Заказчик не подпишет его и не представит Исполнителю мотивированные возражения по нему, акт считается согласованным Заказчиком.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. Исполнитель обязуется надлежащим образом оказывать услуги, указанные в п.4.1 настоящего Договора.
   2. Стороны возмещают друг другу реальный документально подтвержденный ущерб, причиненный неисполнением (ненадлежащим исполнением) обязательств, предусмотренных настоящим договором. Упущенная выгода возмещению не подлежит, если иное не будет установлено письменным соглашением Сторон.
   3. Исполнитель не несет ответственности за нарушение Заказчиком положений действующего законодательства, в том числе и в тех случаях, когда Заказчик не знал о существовании каких-либо ограничений, установленных законодательством. В частности, (но не ограничиваясь перечисленным), за нарушение Заказчиком положений законодательства о рекламе (размещении вывесок и т.п.); положений, регламентирующих проведение строительных и ремонтных работ (перепланировка помещений, фасадные работы и т.п.); привлечение иностранной рабочей силы; а также в иных случаях.
   4. В случае нарушения Заказчиком установленного договором срока оплаты стоимости услуг по любой из составляющих данного договора, Заказчик обязан уплатить неустойку в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процента) от суммы долга за каждый день просрочки (в случае предъявления Исполнителем соответствующей претензии, содержащей расчет неустойки).

В случае нарушения Заказчиком установленного договором срока оплаты стоимости услуг, указанных в п.п. 4.1. (полностью или в части) более чем на 10 (десять) календарных дней, Исполнитель вправе временно приостановить оказание услуг (полностью или в части, определяемой на усмотрение Исполнителя), письменно уведомив об этом Заказчика.

В случае нарушения Заказчиком установленного договором срока оплаты стоимости услуг, указанных в п.п. 4.1. (полностью или в части) более чем на 15 (пятнадцать) календарных дней, Исполнитель вправе отказаться от настоящего договора, письменно уведомив об этом Заказчика за 30 (тридцать) дней до прекращения договора.

Положения данного пункта применяются также в случае нарушения Заказчиком сроков оплаты возмещения расходов Исполнителя по устранения последствий аварий (повреждений), произошедших по вине Заказчика (п.4.10. настоящего Договора).

* 1. В случае нарушения Заказчиком обязательств по внесению, пополнению, доплате Обеспечительного платежа, Заказчик по требованию Исполнителя уплачивает неустойку в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки. Оплата должна быть произведена в течение 5 календарных дней с даты выставления счета Исполнителем.
  2. Исполнитель не несет ответственности за какие-либо убытки, возникшие у Заказчика и третьих лиц в связи с утратой и/или повреждением их имущества, находящегося в Здании, в том числе (но не ограничиваясь перечисленным): транспортных средств; имущества находящегося в Помещении и/или в транспортных средствах.
  3. В случае нарушения Заказчиком установленных п.4.7. настоящего Договора сроков подписания и передачи Исполнителю АКТА по оказанным услугам (выполненным работам), Заказчик по требованию Исполнителя выплачивает ему неустойку в размере 0,5% от Стоимости оказанных услуг в месяц, за каждый день просрочки. Оплата должна быть произведена в течение 5 календарных дней с даты выставления счета Исполнителем.
  4. Взыскание сумм убытков и штрафных санкций является правом, а не обязанностью взыскивающей Стороны. Выплата указанных сумм производится по письменному требованию Стороны, права которой нарушены, при этом расчет сумм, подлежащих взысканию, производится с первого дня, в котором было нарушено соответствующее право.

1. **Обстоятельства непреодолимой силы**
   1. Стороны не несут ответственность за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств по настоящему договору, если такое невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно, пожара, наводнения, других стихийных бедствий, военных действий, постановлений органов государственной власти или иных событий, препятствующих выполнению настоящего договора, наступление которых Стороны не могли предотвратить доступными им способами.
   2. Сторона, затронутая обстоятельствами непреодолимой силы, обязана в кратчайший срок, но не более 7 (семи) дней после наступления таких обстоятельств в письменной форме уведомить о таких обстоятельствах другую Сторону.
   3. Любая Сторона, не исполнившая вследствие обстоятельств непреодолимой силы какие-либо из своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, предпримет все разумные усилия для преодоления последствий таких обстоятельств и по их окончании предпримет все разумные меры к возобновлению своих обязательств. Как только причина возникновения обстоятельств непреодолимой силы исчезнет или будут основания ожидать ее исчезновения, то Сторона, ссылающаяся на препятствующие обстоятельства, уведомит об этом другую Сторону.
2. **ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**
   1. Стороны констатируют, что места общего пользования Здания – внутренние коридоры, внешняя поверхность стен Здания являются общей долевой собственностью собственников всех помещений в Здании. Любые изменения, прямо или косвенно затрагивающие общее имущество – установка дверей (дверного полотна и коробов), выходящих в общий коридор, установка кондиционеров на внешних стенах Здания и т.п. должно производится по соглашению всех участников долевой собственности (ст. 247 Гражданского кодекса РФ). Стороны согласны, что внешний архитектурный вид Здания и дизайн внутренних мест общего пользования являются завершенными, представляют ценность для всех собственников помещений в Здании и их произвольное изменение повлечет ухудшение облика Здания, что может вызвать уменьшение рыночной стоимости помещений в Здании. Стороны договорились, что все изменения, прямо или косвенно затрагивающие общее имущество, производятся Заказчиком только после получения письменного согласования с Исполнителем. Исполнитель обязан дать такое согласование либо мотивированный отказ в течение 5 рабочих дней с момента поступления соответствующего запроса Заказчика.
   2. Споры Сторон, возникшие в связи с исполнением настоящего договора, разрешаются путем переговоров. В случае невозможности разрешить спор путем переговоров, Стороны обязуются передать их на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы. (для юридических лиц)/ суд по месту нахождения Здания (для физических лиц)
   3. Настоящий договор вступает в силу с даты подписания и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.
   4. Договор может быть досрочно прекращен по соглашению Сторон. Любая из Сторон вправе отказаться от настоящего договора, предварительно письменно предупредив другую Сторону не менее чем за 30 (Тридцать) дней до даты прекращения Договора, если иной срок не установлен договором.
   5. Если иное не предусмотрено настоящим договором или иным соглашением Сторон, претензии, уведомления, иная корреспонденция, направляемая Сторонами друг другу в рамках настоящего договора, вручается получателю под роспись, а в случае невозможности вручить корреспонденцию таким способом (в том числе, в случае отказа или уклонения от получения), корреспонденция направляется заказным письмом по адресу, указанному в настоящем договоре. Письмо считается полученным по истечении 5 (пяти) рабочих дней с момента его передачи предприятию связи.
   6. Заказчик дает согласие на обработку Исполнителем персональных данных Заказчика, относящихся исключительно к перечисленным ниже категориям персональных данных: фамилия, имя, отчество; пол; дата рождения; тип документа, удостоверяющего личность; данные документа, удостоверяющего личность; гражданство. Согласие на использование персональных данных дается исключительно в целях исполнения Договора, а также на хранение данных об этих результатах на электронных носителях. Согласие предоставляется на осуществление действий в отношении персональных данных Заказчика, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Заказчик проинформирован, что Исполнитель гарантирует обработку персональных данных в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации как неавтоматизированным, так и автоматизированным способами. Данное согласие действует до достижения целей обработки персональных данных или в течение срока хранения информации (для физических лиц)

**Приложения:**

1. План расположения Помещения.
2. Перечень услуг по обслуживанию имущества.
3. Справочная информация, необходимая для расчета компенсации коммунальных затрат.
4. Акт разграничения эксплуатационной ответственности.

**БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Исполнитель:**  **Общество с ограниченной ответственностью**  **«Хамелеон. Служба комфорта Смайнэкс»**  **(ООО «Хамелеон. Служба комфорта Смайнэкс»)**  Местонахождение: 109428, РОССИЯ, МОСКВА Г., МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ РЯЗАНСКИЙ ВН.ТЕР.Г., РЯЗАНСКИЙ ПР-КТ, Д. 10, СТР. 18, КОМНАТА 38, ОГРН: 1217700095227,  ИНН: 9721120212, КПП: 772101001  Банковские реквизиты:  р/с 40702810700760004462  ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК"  Г. МОСКВА  БИК 044525659  к/с 30101810745250000659 | **Заказчик:**  **\*Реквизиты Заказчика\*** | | |
| **От Исполнителя:**  **Генеральный директор**  **ООО «Хамелеон. Служба комфорта Смайнэкс»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Фролова Е.А./ | | | **От Заказчика:**  **\*Подписант со стороны Заказчика\***  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\*Фамилия И.О.\*/ |
|  | | |  |

**Приложение №1**

**к Договору № \*номер договора\***

**от \*дата договора\***

**Поэтажный план расположения Помещения**

Стороны согласовали нижеуказанный план расположения нежилого помещения, общей площадью \*площадь помещения\* (\*площадь помещения прописью\*) кв. м. находящееся в Здании, а именно: этаж \*этаж\*, помещение \*номер помещения\* – комната № \*номер комнаты\*, на поэтажном плане:

\*поэтажный план помещения\*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **От Исполнителя:**  **Генеральный директор**  **ООО «Хамелеон. Служба комфорта Смайнэкс»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Фролова Е.А./ | **От Заказчика:**  **\*Подписант со стороны Заказчика\***  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\*Фамилия И.О.\*/ |  |
|  |  |  |

**Приложение №2**

**к Договору № \*номер договора\***

**от \*дата договора\***

**ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ**

1. Настоящий Перечень услуг (далее Перечень) включает в себя исчерпывающий объем услуг (работ), выполняемых Исполнителем по настоящему договору.
2. Акт разграничения эксплуатационной ответственности – документ, определяющий зоны эксплуатационной ответственности Сторон, являющийся Приложением № 5 к Договору.
3. Под терминами **Регламентирующие документы** и **Руководящие документы**, используемыми в тексте Перечня, понимаются действующие на территории Российской Федерации нормы и правила, регламентирующие порядок, в том числе периодичность выполнения тех или иных мероприятий, связанных с эксплуатацией соответствующих инженерных систем.

Перечень, периодичность и стоимость услуг (работ) Исполнителя:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№\п** | **Наименование услуг** | **Периодичность** | **Тариф на услуги эксплуатации без НДС РУБ/ МЕС/ МКВ** |
| **1** | **ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ** | | |
| 1.1. | Эксплуатация внутренних сетей строений электроснабжения, а именно технический осмотр, проведение профилактических мероприятий, устранения мелких повреждений и неисправностей: | согласно графика ППР | 5,88 |
| 1. Снятие и восстановление электропроводки при выполнении работ по ремонту стен, перекрытий и перегородок. |
| 2. Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитков и коробок. |
| 3. Осмотр электрооборудования, ВРУ, протяжка клемных соединений, замер токов, измерение сопротивления заземления, контроль и выполнение работ по равномерному распределению электрической мощности по фазам, контроль параметров сети. |
| 4. Создание необходимой технической документации (инструкции, приказы); создание штата работников; организация своевременной аттестации персонала. |
| Согласно требований: |
| 1. ПУЭ и Межотраслевых правил по охране труда. |
| 2. ПТЭЭП |
| или вступившая в силу новая редакция с внесенными правками и изменениями |
| 1.2. | Обеспечение бесперебойной работы системы внутреннего освещения строений, а именно технический осмотр, проведение профилактических мероприятий, устранения мелких повреждений и неисправностей: | согласно графика ППР | 6,41 |
| 1. Перетяжка отвисающей внутренней электропроводки и постановка дополнительных креплений со сменой установочной арматуры (выключателей, патронов, розеток) до 5% от общего кол-ва. |
| 2. Снятие и восстановление электропроводки при выполнении работ по ремонту стен, перекрытий и перегородок. |
| 3. Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитков и коробок. |
| 4. Мелкий ремонт осветительной арматуры, замена ламп, чистка светильников. |
| 5. Создание необходимой технической документации (инструкции, приказы); создание штата работников; организация своевременной аттестации персонала. |
| Согласно требований: |
| 1. ПУЭ и Межотраслевых правил по охране труда |
| 2. ПТЭЭП |
| или вступившая в силу новая редакция с внесенными правками и изменениями |
| 1.3. | Обеспечение бесперебойной работы ГРЩ Здания, а именно технический осмотр, проведение профилактических мероприятий, устранения мелких повреждений и неисправностей: | согласно графика ППР | 6,1 |
| 2. Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитков и коробок. |
| 3. Технический осмотр магнитных пускателей, контакторов, автоматических выключателей, электродвигателей, рубильников, пусковых кнопок, щитов, сборок |
| 4. Создание необходимой технической документации (инструкции, приказы); создание штата работников; организация своевременной аттестации персонала. |
| 1.4. | Протоколирование показаний счетчиков учета электроэнергии | ежемесячно | 0,76 |
| **2** | **ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ И ГОРЯЧЕЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ** | | |
| 2.1. | Обеспечение бесперебойной работы систем отопления и горячего водоснабжения, а именно технический осмотр, проведение профилактических мероприятий, устранения мелких повреждений и неисправностей: | согласно графика ППР | 22,28 |
| 1. Промывка трубопроводов (ежегодно по окончании отопительного сезона). |
| 2. Регулировка систем центрального отопления/теплоснабжения/горячего водоснабжения, гидравлические испытания. |
| 3. Поверка средств измерения термометров, манометров (при необходимости замена). |
| 4. Устранение течи в трубопроводе, теплообменниках, насосном оборудовании, арматуре путем подтягивания муфт, контргаек, постановка хомутов на резиновых прокладках, обматывание специальной лентой. |
| 5. Смена небольших участков трубопроводов при устранении утечек в трубах. |
| 6. Частичный ремонт тепловой изоляции в случае необходимости |
| 8. Укрепление существующих крючков, хомутов, кронштейнов и подвесок, а также постановка дополнительных средств крепления трубопроводов и приборов. |
| 9. Обслуживание и ремонт насосного оборудования по мере необходимости |
| 10. Промывка баков грязевиков, теплообменников, фильтров, покраска трубопроводов. |
| 11. создание необходимой технической документации (инструкции, приказы); создание штата работников; организация своевременной аттестации персонала. |
| 2.2. | Протоколирование показаний счетчиков учета теплоэнергии | ежемесячно | 0,76 |
| 2.3. | Подготовка системы и получение акта о готовности к отопительному сезону | ежегодно | 5,45 |
| **3** | **ХОЛОДНОЕ ВОДОСНАБЖЕНИЕ** | | |
| 3.1. | Эксплуатация внутренних сетей строений (узлы ввода, трубопроводы, запорная и регулирующая арматура, средства контрольного измерения, тепловая изоляция, средства крепления), а именно технический осмотр, проведение профилактических мероприятий, устранения мелких повреждений и неисправностей: | согласно графика ППР | 2,46 |
| 1. Регулировка системы водоснабжения, гидравлические испытания. |
| 2. Поверка манометров (при необходимости замена). |
| 3. Устранение течи в трубопроводе, арматуре путем подтягивания муфт, контргаек, постановка хомутов на резиновых прокладках, обматывание специальной лентой. |
| 4. Смена небольших участков трубопроводов при устранении утечек в трубах. |
| 5. Частичный ремонт тепловой изоляции по мере необходимости |
| 6. Укрепление существующих крючков, хомутов, кронштейнов и подвесок, а также постановка дополнительных средств крепления трубопроводов. |
| 7. Промывка фильтров, покраска трубопроводов. |
| 8. Обслуживание и ремонт насосного оборудования по мере необходимости |
| 9. Создание необходимой технической документации (инструкции, приказы); создание штата работников. |
| Согласно Правил "Эксплуатация систем водоснабжения, канализации и газоснабжения". |
| 3.2. | Протоколирование показаний счетчиков учета водопотребления | ежемесячно | 0,76 |
| **4** | **КАНАЛИЗАЦИЯ ХОЗЯЙСТВЕННО - БЫТОВАЯ, ЛИВНЕВАЯ, НАПОРНАЯ** | | |
| 4.1. | Эксплуатация внутренних систем строений (трубопроводов, ревизий, ливневыпусков, технических устройств), а именно технический осмотр, проведение профилактических мероприятий, устранения мелких повреждений и неисправностей: | по мере необходимости | 4,84 |
| 1. Устранение течи в соединениях и канализационных трубах. |
| 2. Укрепление канализационных труб. |
| 3. Утепление канализационных труб в местах охлаждения. |
| 4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов. |
| 5. Смена небольших участков трубопроводов. |
| 7. Замена отдельных приборов (бачков, унитазов, умывальников, раковин, писсуаров) |
| 8. Устранение засоров канализационных труб |
| 9. Прочистка дождеприемных воронок на кровле Здания |
| 9. Создание необходимой технической документации (инструкции, схемы); создание штата работников. |
| Согласно требований: |
| 1. СП 40-107-2003 "Проектирование, монтаж и эксплуатация систем внутренней канализации из полипропиленовых труб" |
| 2. Справочник "Эксплуатация систем водоснабжения, канализации" |
| или вступившая в силу новая редакция с внесенными правками и изменениями |
| 4.2. | Эксплуатация внутриплощадочных сетей (колодцы, лотки, люки), а именно технический осмотр, проведение профилактических мероприятий, устранения мелких повреждений и неисправностей: | согласно графика ППР | 4,33 |
| 1. Устранение засоров канализационных труб |
| 3. Прочистка канализационных трубопроводов. |
| 4. Смена небольших участков трубопроводов (до 5% общего кол-ва). |
| 5. Колодцы. Заделка отдельных выпадающих кирпичей, замена отдельных ходовых скоб; ремонт лестниц, отдельных мест штукатурки. |
| 6. Создание необходимой технической документации (инструкции, схемы); создание штата работников. |
| Согласно требований Правил "Эксплуатация систем водоснабжения, канализации" или вступившая в силу новая редакция с внесенными правками и изменениями |
| **5** | **ТЕПЛОВАЯ ЗАВЕСА** | | |
| 5.1. | Эксплуатация тепловых завес Здания на входных дверях Бизнес-Центра, а именно: | по мере необходимости | 1,36 |
|  | 1. Прочистка калориферов от загрязнений |
|  | 2. Укрепление существующих подвесок, хомутов, а также постановка дополнительных средств крепления трубопроводов. |
|  | 3. Мелкий ремонт вентиляторов, электромоторов и опорных устройств для них (площадок и кронштейнов). |
| **6** | **ГРУЗОПОДЪЕМНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ (Лифты)** | | |
| 6.1. | Эксплуатация лифтов, а именно технический осмотр, проведение профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей: | согласно графика ППР | 13,56 |
| 1. укомплектованность штата работников; проведение подготовки и аттестации работников; |
| 2. проведение технического диагностирования, обследования лифтов и вывод лифтов из эксплуатации при истечении установленного срока эксплуатации. |
| Согласно требований: |
| 1. ПБ 10-558-03 "Правила устройства и безопасной эксплуатации лифтов" |
| 2. ФЗ от 21.07.97 № 116-ФЗ "О промышленной безопасности опасных производственных объектов" или вступившая в силу новая редакция с внесенными правками и изменениями |
| 6.2. | Страхование риска ответственности за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц, в случае аварии на лифте. | ежегодно | 0,03 |
| 6.3. | Проведение технического освидетельствования лифтов | ежегодно | 0,16 |
| **7.** | **СИСТЕМЫ ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ, ПОЖАРНОЙ СИГНАЛИЗАЦИИ И ПОЖАРНОГО ОПОВЕЩЕНИЯ** | | |
| 7.1. | Эксплуатация систем (видеонаблюдения, пожарной сигнализации, пожарного оповещения), а именно технический осмотр, проведение профилактических мероприятий и устранения мелких повреждений и неисправностей: | по мере необходимости, но не менее 1 раза в месяц | 2,14 |
| 1. проверка состояния креплений, внешнего вида индикаторов и аппаратуры; |
| 2.срабатывания извещателей и работоспособность приемно-контрольных приборов и устройств; состояние гибких соединений (переходов); работоспособность основных и резервных источников электропитания; работоспособность световых и звуковых оповещателей; организация технической диагностики. |
| 3. чистка оборудования, контроль состояния аккумуляторных батарей. |
| 4. Создание необходимой технической документации (инструкции); создание штата работников. |
| Согласно требований: |
| 1. РД 009-01-96 "Установки пожарной автоматики. Правила технического содержания" |
| 2. Методические рекомендации (МР) ВНИИПО МВД РФ «Автоматические системы пожаротушения и пожарной сигнализации. Правила приемки и контроля» |
| 3. ГОСТ Р 50776 "Системы тревожной сигнализации" |
| 4. ГОСТ 18322 № "Система технического обслуживания и ремонта техники" |
| 5. ГОСТ 20911 "Техническая диагностика" или вступившая в силу новая редакция с внесенными правками и изменениями |
| **8** | **ОБСЛУЖИВАНИЕ ВОДЯНОЙ СИСТЕМЫ ПОЖАРОТУШЕНИЯ ЗДАНИЯ** | | |
| 8.1. | Обслуживани противопожарного водопровода, а именно: | согласно графика ППР | 0,65 |
| 1. Регулировка системы водоснабжения, гидравлические испытания. |
| 2. Поверка манометров (при необходимости замена). |
| 3. Устранение течи в трубопроводе в случае возникновения |
| 4. Смена небольших участков трубопроводов при устранении утечек в трубах. |
| 5. Укрепление существующих крючков, хомутов, кронштейнов и подвесок, а также постановка дополнительных средств крепления трубопроводов по мере необходимости |
| 6. Промывка фильтров, покраска трубопроводов. |
| 7. Обслуживание и ремонт насосного оборудования по мере необходимости |
| 8. Перекатка пожарных рукавов |
| **9** | **ОБСЛУЖИВАНИЕ ЗДАНИЯ и ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ** | | |
| 9.1. | Эксплуатация кровли Здания, устранение неисправностей, протечек кровли Здания. | По мере необходимости | 0,59 |
| 9.2. | Эксплуатация фасадов Здания, устранение неисправностей, текущий ремонт фасадов | По мере необходимости | 4,54 |
| 9.3. | Эксплуатация мест общего пользования в Здании (коридоры, сан.узлы, зона ресепшн, входные группы), устранение неисправностей, ремонт мест общего пользования | По мере необходимости | 4,71 |
| 9.4. | Проведение мероприятий по дератизации. | 1 раз в месяц | 0,71 |
| 9.5. | Эксплуатация покрытия придомовой территории, устранение локальных повреждений | По мере необходимости | 1,1 |
| **10** | **ОБСЛУЖИВАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ** | | |
| 10.1. | Влажная уборка мест общего пользования (кроме ресепшен) | ежедневно | 4,5 |
| 10.2. | Уборка пыли и мусора мест общего пользования (кроме ресепшен) | ежедневно | 0,56 |
| 10.3. | Уборка входной группы, чистка входных ковриков | ежедневно | 0,53 |
| 10.4. | Установка расходных материалов (туалетная бумага, полотенца, жидкое мыло, дезодоранты и пр.) | По мере необходимости | 5,5 |
| **11** | **УБОРКА ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ** | | |
| 11.1. | Уборка тротуаров вдоль фасада зданий, обочин, дорожных покрытий, хозяйственных площадок в местах установки контейнеров для сбора бытовых отходов и промышленного мусора | ежедневно | 2,32 |
| 11.2. | Чистка пепельниц, освобождение от мусора | ежедневно | 0,69 |
| 11.3. | Вынос мусора в контейнеры для сбора бытовых отходов и промышленного мусора | 1 раз в день (после 21.00) | 0,77 |
| 11.4. | Удаление локальных загрязнений с наружной поверхности фасада и остекления на высоте до 2-х метров | по мере необходимости | 1,2 |
| 11.5. | Поддержание чистоты наружного остекления и фасадного покрытия | 2 раза в год | 6,13 |
| 11.6. | Организация вывоза мусора | по графику | 1,43 |
| 11.7. | Стрижка газонов в летний период, подсев газонов, обрезка кустарников, кронирование деревьев | не реже 1 раза в 2 недели в ЛПО | 0,82 |
| 11.8. | Очистка территории от снега | по мере необходимости в ЗПО | 1,03 |
| 11.9. | Очистка кровель от снега | по мере необходимости в ЗПО | 1,06 |
| 11.10. | Скол льда и посыпка территории реагентом | по мере необходимости в ЗПО | 0,21 |
| 11.11. | Очистка козырьков при входе в здания от снега | не реже 1 раза в 2 недели в ЗПО | 0,13 |
| 11.12. | Транспортировка и складирование снега (в специально отведенном месте) для последующего вывоза с территории Объекта. | по мере необходимости в ЗПО | 2,3 |
| **12** | **ОБЕСПЕЧЕНИЕ КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНОГО РЕЖИМА В ЗДАНИИ ОФИСНОГО ЦЕНТРА** | | |
| 12.1. | Обход прилегающей территории | круглосуточно | 4,86 |
| 12.2. | Обеспечение внешнеобъектового режима, видеоконтроль прилегающей территории | круглосуточно | 6,96 |
| 12.3. | Обеспечение контрольно-пропускного режима в здания офисного - центра | круглосуточно | 11,52 |
| **16** | **АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ** | | |
| 16.1. | Финансово-юридическое сопровождение | ежедневно в рабочие дни | 4,62 |
| 16.2. | Работа ресепшен (обработка заявок, оформление пропусков, прием и передача документов прием входящих телефонных звонков и пр.) | ежедневно в рабочие дни | 3,58 |
| 16.3. | Разработка и поддержание текущей работы мобильного приложения, личного кабинета клиента | круглосуточно | 1,92 |
| 16.4. | Работа диспетчерской службы | круглосуточно | 1,78 |
|  | **ИТОГО ставка эксплуатации в месяц (РУБ.)** |  | **154,00** |

|  |  |
| --- | --- |
| **От Исполнителя:**  **Генеральный директор**  **ООО «Хамелеон. Служба комфорта**  **Смайнэкс»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Фролова Е.А./ | **От Заказчика:**  **\*Подписант со стороны Заказчика\***  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\*Фамилия И.О.\*/ |
|  |  |

**Приложение №3**

**к Договору № \*номер договора\***

**от \*дата договора\***

**Справочная информация, необходимая для расчета компенсации коммунальных затрат**

* 1. На оказание в Здании Коммунальных услуг, необходимых для использования всех помещений, входящих в состав Здания, Исполнителем заключены следующие Коммунальные договоры:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Контрагент (далее по тексту Поставщик/Поставщики)** | **№ договора** | **Дата договора** | **Предмет договора** | **Контрагент (далее по тексту Поставщик/Поставщики)** |
| ЦРМЗ ООО |  |  | Отпуск воды, прием сточных вод, сброс загрязняющих веществ | ЦРМЗ ООО |
| ЦРМЗ ООО |  |  | Электрическая энергия | ЦРМЗ ООО |
| ЦРМЗ ООО |  |  | Тепловая энергия | ЦРМЗ ООО |

**Перечень Общих объектов Здания, расположенного по адресу Рязанский проспект., д10 стр. 2**

***БЦ «ДЖОУЛЬ»***

* система отопления помещений, входящих в состав общего имущества в Здании;
* система наружного освещение придомовой территории Здания
* система насосов повысительные на отопление
* системы автоматической пожарной сигнализации и оповещения о пожаре в Здании (АПС);
* система электроснабжения и электроосвещения помещений, входящих в состав общего имущества в Здании;
* система аварийного электроосвещения в Здании;
* электроснабжение лифтов Здания, силовое оборудование лифтов, включая схемы управления и сигнализации, освещение кабин лифтов и лифтовых шахт;

**Справочные величины Здания по адресу: Рязанский проспект, д.10 стр.2**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Показатели** | | |  |  | |  | |  | | |  |  |
| **Общая площадь Проекта (ОПП), кв.м.** | 3 657,20 | | |  |  | |  | |  | | |  |  |
| **Площадь УК (ПУК) , кв.м.** | - | | |  |  | |  | |  | | |  |  |
| **Общая площадь Проекта с МОП (ОППсМ), кв.м.** | 4 958,60 | | |  |  | |  | |  | | |  |  |
| **Площадь МОП Здания, кв.м., пользующихся КУ** | 1 301,40 | | |  |  | |  | |  | | |  |  |
| **координаты помещения** | Этаж \*номер этажа\*, помещение \*номер помещения\* – комната \*номер комнаты\* | | |  |  | |  | |  | | |  |  |
|  |  | | |  |  | |  | |  | | |  |  |
| **Наименование** | **Показатели** | | | | | | | | | | | | |
| **Отпуск воды** | **Прием сточных вод** | **Плата за сброс ЗВ** | | | **АП за прием и транспортировка сточных вод и сброс ЗВ со сточными водами** | | **Тепловая энергия** | | **Теплоноситель** | **Электроэнергия/Мощность** | | |
| **Общая площадь помещения Собственника (комп. МОП), кв.м.** | \*площадь помещения\* | \*площадь помещения\* | \*площадь помещения\* | | | \*площадь помещения\* | | \*площадь помещения\* | | \*площадь помещения\* | \*площадь помещения\* | | |
| **Общая площадь помещения Собственника (собств. Потреб), кв.м.** | \*площадь помещения\* | \*площадь помещения\* | \*площадь помещения\* | | | \*площадь помещения\* | | \*площадь помещения\* | | \*площадь помещения\* | \*площадь помещения\* | | |
|  |  |  |  | | |  | |  | |  |  | | |
| **∑ Полезных помещений Здания (пользующих МОП), кв.м.** | 3657,20 | 3 657,20 | 3 657,20 | | | 3 657,20 | | 3 657,20 | | 3 657,20 | - | | |
| **Потребление МОПn (электроэнергия), кВт. Ч** |  |  |  | | |  | |  | |  | 147,553 | | |
| **Сводное потребление МОП по Проекту, кВт.ч.** |  |  |  | | |  | |  | |  | Х | | |
|  |  |  |  | | |  | |  | |  |  | | |
| **Доля Потребления МОПn  в т.ч.** | Х | Х | Х | | | Х | | Х | | Х | Х | | |

|  |
| --- |
| Расчет сумм расходов Абонента по оплате коммунального ресурса,  потребляемого Общими объектами, и подлежащего компенсации Заказчиком |
|

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | | |  | |
| |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | |  | площадь помещения (метр квадратный) | | | | | **\*площадь помещения\*** |  |  |  | |  | Если есть кондиционер, то  необходимо ввести любую цифру больше нуля | | | | | Х |  |  |  | |  | |  |  |  |  | | | | | | № п/п | наименование нагрузки | | | | | Суммарное годовое потребление электрической энергии группой оборудования,  (кВт/ч в год) | потребление электроэнергии на 1 кв.м. в месяц.  (кВт/ч в месяц на 1 метр ) | Объем электрической энергии в месяц,  (кВт/ч в месяц на площадь) | Объем электрической энергии, подлежащей возмещению Заказчиком (кВт/ч в месяц) | | **Общедомовая** | | | | | | | | | | | 1 | Фасадное освещение | | | | | 18 144,000 | 0,413431 | 1 512,000 | 11,369 | | 2 | АПС, СОУЭ | | | | | 7 948,800 | 0,181122 | 662,400 | 4,981 | | 3 | ИТП (насос циркуляционный отопления) | | | | | 23 760,000 | 0,541398 | 1 980,000 | 14,888 | | 5 | АТС, Серверная | | | | | 13 305,600 | 0,303183 | 1 108,800 | 8,338 | | 6 | Кондиционирование | | | | | 0,000 | 0,000000 | 0,000 | 0,000 | | **Общая на ритейл (вход через лобби) и офисы с МОП** | | | | | | | | | | | 8 | Освещение Лобби | | | | | 10 056,960 | 0,306618 | 838,080 | 8,432 | | 9 | Тепловая завеса | | | | | 11 880,000 | 0,362200 | 990,000 | 9,960 | |  | **ИТОГО** | | | | |  |  |  | **57,969** | |  |  |  |  |  | |  | |  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **От Исполнителя:**  **Генеральный директор**  **ООО «Хамелеон. Служба комфорта**  **Смайнэкс»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Фролова Е.А./ | **От Заказчика:**  **\*Подписант со стороны Заказчика\***  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\*Фамилия И.О.\*/ |
|  |  |

**Приложение №4**

**к Договору № \*номер договора\***

**от \*дата договора\***

**Акт разграничения эксплуатационной ответственности**

*\*дата договора\* г. Москва*

**Общество с ограниченной ответственностью «Хамелеон. Служба комфорта Смайнэкс»**, именуемое в дальнейшем **«Исполнитель»,** в лице Генерального директора **Фроловой Елены Александровны,** действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**\*Сведения о физическом или юридическом лице, заключающем договор со Службой Комфорта\***, именуемое в дальнейшем **«Заказчик»**, с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, составили настоящий акт о разграничении эксплуатационной ответственности по инженерным системам и строительным конструкциям здания.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование области ответственности** | **Эксплуатационная ответственность**  **Исполнителя** | **Эксплуатационная ответственность**  **Заказчика** |
| **1.** | Электрохозяйство  Кабельная линия. | До выходных контактов автоматического выключателя электрощита, обслуживающего Помещения Заказчика | В полном объеме электрохозяйство Помещений Заказчика от выходных контактов автоматического выключателя электрощита, обслуживающего Помещение Заказчика, включая осветительные приборы, розетки, замену ламп. |
| **2.** | Санитарно-техническая часть и отопление. | | |
| 2.1.Водопровод  Отопление  Канализация | Все транзитные, магистральные тепловые и канализационные сети, проходящие по территории мест общего пользования. Оборудование и узлы котельной, центральных и индивидуальных тепловых пунктов в полном объеме | *Водопровод*: трубопроводы и сантехприборы в Помещениях Заказчика от запорной арматуры общей для всего Здания системы водоснабжения, транзитные магистрали, проходящие по территории Помещений Заказчика.  *Канализация*: сантехприборы и местные трубопроводы Помещений Заказчика до фитингов подключения к общим для всего Здания стоякам, транзитные магистрали, проходящие по территории Помещений Заказчика.  *Отопление:* Все отопительные приборы и трубы Помещений Заказчика от запорного вентиля стояка отопления, транзитные магистрали, проходящие по территории Помещений Заказчика. |
|  | 2.2.Система вентиляции и кондиционирования | Общая система вентиляции и кондиционирования в Здании. | Автономная сплит-система Недвижимости Заказчика: наружные и внутренние блоки и трубопроводы, включая дренажные (устанавливается только после предварительного письменного согласия Исполнителя). Сохранность, настройка и техническое обслуживание оконечных устройств и фэнкойлов общей для всего Здания системы вентиляции и кондиционирования. |
| **3.** | Строительная часть. | Общие зоны Бизнес – Центра. | Помещения Заказчика в полном объеме, включая стены, двери, окна, потолки, напольные покрытия. |
| **4.** | Организационные мероприятия. | В соответствии с планом планово-профилактических работ (ППР). | Приказ о назначении лиц, ответственных за пожарную безопасность, за электрохозяйство.  Участие в обучениях, периодически организуемых специализированной организацией по инициативе Исполнителя, по пожарной безопасности. |
| **5.** | Системы пожаротушения и пожарной сигнализации. | Система в целом, за исключением части, смонтированной в помещении Заказчика. | Сохранность элементов системы (датчиков), смонтированных в Помещениях Заказчика.  Комплектность и доступность пожарных щитов, установленных в Помещениях Заказчика, пожарный кран, пожарный рукав, огнетушитель. |

|  |  |
| --- | --- |
| **От Исполнителя:**  **Генеральный директор**  **ООО «Хамелеон. Служба комфорта**  **Смайнэкс»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Фролова Е.А./ | **От Заказчика:**  **\*Подписант со стороны Заказчика\***  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\*Фамилия И.О.\*/ |
|  |  |