

ДОГОВОР № _____
на техническое обслуживание здания

г. Москва

«__» _____ 201_ г.

ЗАО «_____», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Заместителя генерального директора _____, действующего на основании доверенности № __ от «__» _____ 201_ г., с одной стороны, и открытое акционерное общество «_____», (сокращённое наименование ОАО – «_____»), в дальнейшем именуемое «Подрядчик», в лице генерального директора _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

Статья 1. Предмет Договора.

1.1. «Заказчик» поручает, а «Подрядчик» принимает на себя обязанность по техническому обслуживанию помещений здания по адресу: г. Москва, ул. _____, дом __. строение __ общей площадью ____ кв. м, принадлежащих «Заказчику» на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации _____).

1.2. Под техническим обслуживанием здания следует понимать обеспечение предоставления Заказчику коммунальных услуг по подаче электроэнергии, тепловой энергии, холодной и горячей воды до/от границы разграничения эксплуатационной ответственности между Сторонами.

Статья 2. Нормативная база.

2.1. При исполнении Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, строительными нормами, правилами, стандартами.

Статья 3. Стоимость Договора.

3.1. Стоимость Договора определяется Протоколом согласования цены, прилагаемым к настоящему Договору (Приложение № 2) и включает в себя все затраты «Подрядчика».

3.2. В процессе эксплуатации при необходимости выполнения работ, не предусмотренных Договором и приложениями к настоящему Договору, «Подрядчик» выполняет эти работы за отдельную плату по дополнительному соглашению Сторон, заключенному до выполнения работ.

3.3. Стороны, в случае необходимости, могут отдельными приложениями к настоящему Договору устанавливать договорную цену за отдельные виды и этапы работ, оказываемых дополнительно.

Статья 4. Порядок и условия расчетов и платежей.

4.1. Оплата выполненных «Подрядчиком» и принятых «Заказчиком» работ осуществляется «Заказчиком» ежемесячно, посредством перечисления денежных средств на счет «Подрядчика».

4.2. «Подрядчик» ежемесячно не позднее 5 (пятого) числа месяца следующего за отчетным предоставляет «Заказчику» Акт выполненных работ. «Заказчик» обязуется производить оплату работ «Подрядчика» в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента (даты) подписания в соответствии с п. 6.2. настоящего договора Акта выполненных работ. Счета, выставленные Подрядчиком, «Заказчик» оплачивает в пятидневный срок с момента получения.

Статья 5. Обязанности «Подрядчика».

«Подрядчик» по условиям договора принимает на себя обязанности:

5.1. По эксплуатации и техническому обслуживанию инженерных систем (Приложение №1) и оборудования:

5.1.1. Обеспечение объекта энергоносителями в объемах и в соответствии с параметрами, получаемыми от городских энергоснабжающих организаций, кроме аварийных случаев и отключений, связанных с планово-предупредительными работами.

5.1.2. Обеспечение безаварийной работы основного и вспомогательного оборудования и автоматики инженерных систем, относящихся к зоне ответственности «Подрядчика».

5.1.3. Ежемесячно не позднее 5 (пятого) числа месяца следующего за отчетным сдавать выполненные работы «Заказчику» путем подписания Акта выполненных работ. «Заказчик» в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Акта сдачи-приемки работ обязан рассмотреть и подписать Акт сдачи-приемки работ. В случае обнаружения нарушений «Подрядчиком» условий Договора «Заказчик» не подписывает Акт сдачи-приемки выполненных работ, а составляет и направляет «Подрядчику» Акт о выявленных нарушениях и предупреждениях. При наличии Акта о выявленных нарушениях и предупреждения «Заказчик» не оплачивает выполненные «Подрядчиком» работы до устранения недостатков, а в случае невозможности устранения, то в соответствии с п.9.3. настоящего Договора.

5.1.4. Эксплуатировать инженерные сети и оборудование в строгом соответствии с правилами технической эксплуатации и техники безопасности при обслуживании и руководствоваться действующими правилами, инструкциями и руководящими документами.

5.2. «Подрядчик» вправе привлекать для выполнения работ по настоящему Договору субподрядные организации.

Статья 6. Обязанности «Заказчика».

Заказчик обязан:

6.1. Принимать выполненные «Подрядчиком» работы в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента (даты) получения от «Подрядчика» акта выполненных работ.

6.2. В случае отказа от подписания документов приемки работ «Заказчик» обязан направить в тот же срок «Подрядчику» письменный мотивированный отказ. Указанные выше разногласия должны быть решены Сторонами в течение последующих 5 (пяти) рабочих дней, что оформляется актом о выявленных нарушениях и составлением предупреждения. При непредставлении «Подрядчику» мотивированного отказа по истечении вышеуказанного срока объем выполненных работ считается принятым «Заказчиком».

6.3. Препятствовать несанкционированным вмешательствам со стороны энергопотребителей «Заказчика» в работу всех инженерных систем и оборудования объекта.

Статья 7. Срок действия Договора.

7.1. Договор вступает в силу с «___» _____ 201_ года и действует по «___» _____ 201_ года.

Статья 8. Изменение, прекращение действия Договора.

8.1. Изменения и дополнения в Договор вносятся по соглашению Сторон, оформляются письменно, подписываются уполномоченными лицами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.2. Действие Договора прекращается по выполнении Сторонами всех обязательств по Договору, завершении расчетов и подписании соответствующего Акта.

8.3. Каждая из Сторон вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке с обязательным письменным уведомлением об этом другой Стороны за 30 (Тридцать)

дней до предполагаемой даты расторжения.

8.4. До расторжения Договора Стороны принимают все возможные меры по достижению согласованного решения.

Статья 9. Ответственность Сторон.

9.1. Стороны за нарушение своих обязанностей несут ответственность согласно действующему законодательству.

9.2. При выполнении работ «Подрядчиком» на неудовлетворительном уровне «Заказчик» вправе вынести в письменном виде предупреждение «Подрядчику» об устранении выявленных недостатков. При не устранении нарушений в течение 10 (десяти) дней с момента (даты) вынесения предупреждения «Подрядчику» «Заказчик» имеет право уменьшить сумму ежемесячной оплаты на сумму не выполненных работ (не оказанных услуг) и неустраненных недостатков.

9.3. При систематическом нарушении «Подрядчиком» отдельных условий настоящего Договора «Заказчик» имеет право в одностороннем порядке, после вынесения соответствующих предупреждений, понизить уровень оплаты за определенный период времени до 30% от общей стоимости работ.

9.4. За нарушение договорных обязательств в части устранения неисправностей «Подрядчик» оплачивает «Заказчику» пеню по его требованию в размере 0.1% от договорной цены месячного обслуживания вида работ, выполненных с нарушением срока, установленного Графиком выполнения работ, за каждый день просрочки.

9.5. За нарушение сроков оплаты, установленных п. 4.2. настоящего договора, «Заказчик» оплачивает «Подрядчику» по его требованию за каждый день просрочки пеню в размере 0,1% от сумм, предъявленных к оплате за выполненные работы.

9.6. «Заказчик» возмещает «Подрядчику» в порядке регрессивного требования суммы штрафов, неустоек, убытков, взысканных с «Подрядчика» третьими лицами по вине «Заказчика».

9.7. «Подрядчик» возмещает «Заказчику» в течение 5 (пяти) дней с момента получения «Подрядчиком» письменного извещения от «Заказчика» в порядке регрессивного требования суммы штрафов, неустоек, убытков, взысканных с «Заказчика» третьими лицами по вине «Подрядчика» и его субподрядчиков.

Статья 10. Форс-мажор.

10.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) в соответствии со ст. 401 ГК РФ, как-то: стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон, освобождает Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

В этих случаях срок выполнения Сторонами обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства и их последствия.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3 (трех) месяцев, заинтересованная Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и/или неустоек. При этом «Заказчик» обязан оплатить «Подрядчику» фактически выполненные работы.

10.3. Обязанность известить о наличии форс-мажорных обстоятельств лежит на Стороне, для которой эти обстоятельства наступили.

Статья 11. Разрешение споров.

11.1 Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решать возможные споры, связанные с исполнением Договора, путем переговоров.

11.2. В случае если Сторонам не удастся разрешить споры в течение одного месяца путем двухсторонних переговоров, каждая из Сторон сохраняет за собой право обращения в Арбитражный суд г. Москвы.

11.3. Споры, вытекающие из настоящего Договора, разрешаются в Арбитражном суде г. Москвы с соблюдением досудебного порядка разрешения споров в суде, направления Претензий, которые подлежат рассмотрению в срок 15 (пятнадцать) календарных дней с момента получения Претензий.

Статья 12. Прочие условия.

12.1. Любая информация по осуществлению данного Договора считается конфиденциальной и не должна сообщаться третьей Стороне или использоваться в целях, выходящих за рамки настоящего Договора, без письменного соглашения другой Стороны по настоящему Договору.

12.2. Все уведомления, предупреждения и другие документы, передаваемые одной из Сторон другой, должны быть направлены заказным письмом с уведомлением по реквизитам, указанным в настоящем Договоре, либо вручены уполномоченному лицу под роспись. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязуются незамедлительно извещать друг друга документально. Действия, совершенные по старым адресам и счетам (до поступления уведомлений об их изменении), засчитываются во исполнение обязательств.

12.3. В случае ликвидации или реорганизации юридического лица, являющегося Стороной настоящего Договора, все его права и обязанности по Договору переходят к его правопреемнику.

12.4. Договор подписан в двух экземплярах на русском языке по одному экземпляру для каждой Стороны, оба экземпляра имеют равную силу.

Статья 13. Гарантии.

13.1. «Подрядчик» гарантирует качество выполняемых работ в течение всего срока действия Договора.

Статья 14. Перечень документов, прилагаемых к настоящему Договору и являющихся его составной частью.

Приложение № 1. Разграничение зон обслуживания при эксплуатации и текущем ремонте инженерных систем здания.

Приложение № 2. Соглашение о договорной цене.

Приложение № 3. Копия свидетельства о собственности Заказчика.

Статья 15. Юридические адреса и банковские реквизиты сторон

Заказчик: ЗАО «_____»	Исполнитель: ОАО «_____»
ИНН/КПП _____/_____	ИНН/КПП _____/_____
Адрес: _____, Москва г., ул. _____, д. ____, стр. __.	Адрес: _____, Москва г., ул. _____, д. ____, стр. __.
р/с _____	р/с _____
в ОАО " _____ "	в ОАО " _____ "
БИК _____	БИК _____
к/с _____	к/с _____

Заместитель генерального директора
ЗАО «_____»

Генеральный директор
ОАО «_____»

_____/_____/_____
МП

_____/_____/_____
МП