

00330  
06.04.2016

# ДОГОВОР №1-16/061400

г. Екатеринбург

"06" 04 2016 г.

**ООО «Управляющая компания «Офис-центр»**, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице директора Соколова А.Е, действующего на основании Устава, и **ПАО «Екатеринбурггаз»**, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Боровикова В.В., действующего на основании Устава, заключили настоящий Договор о следующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Исполнитель - организация, оказывающая услуги по техническому обслуживанию, содержанию (эксплуатации) административного здания по адресу: г.Екатеринбург, ул.Белинского,39, а также иные услуги, необходимые для поддержания общего имущества административного здания в надлежащем состоянии.

1.2. Общее имущество в административном здании, принадлежащее собственникам помещений на праве общей долевой собственности, не являющееся частями нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном здании, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном здании за пределами или внутри помещений, земельный участок, на котором расположено данное здание, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного здания объекты, расположенные на указанном земельном участке.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего Договора является оказание Исполнителем, как собственными силами, так и с привлечением сторонних организаций, услуг по обеспечению обслуживания и содержания административного здания, техническому обслуживанию внутренних систем ХВС, ГВС, отопления, вентиляции, электрооборудования, техническому обслуживанию систем кондиционирования, техническому обслуживанию систем автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования на базе контролеров RB 410.64 и центральной графической станции Desigo Insight, техническому обслуживанию систем пожарной сигнализации и оповещения, систем автоматики пожаротушения и дымоудаления, системы контроля-доступа, уборки мест общего пользования, уборки прилегающей территории, текущему и капитальному ремонту .

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества и помещений Заказчика в административном здании указан в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью договора.

2.3. Стоимость запасных частей, комплектующих и расходных материалов входит в стоимость услуг, указанных в Приложении №1.

2.4. Стоимость работ и услуг, указанных в Приложении №1 определяется согласно площади занимаемых Заказчиком помещений в общей площади здания и устанавливается согласно Приложения №2 к настоящему договору.

## 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Исполнитель обязуется:

3.1.1. Приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через десять дней со дня его подписания.

3.1.2. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в административном здании.

3.1.3. Оказывать услуги в соответствии с п.2.1. настоящего договора собственными силами, либо с привлечением третьих лиц для поддержания административного здания в надлежащем техническом и санитарном состоянии.

3.1.4. Оказывать Заказчику содействие в решении вопросов по надлежащему содержанию, а при необходимости и ремонту помещений, вносить предложения о сроке начала текущего ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, и другие предложения, связанные с условиями проведения ремонта и в соответствии с п.2.5. настоящего договора.

3.1.5. До 5 числа месяца следующего за отчетным представлять Заказчику акт оказанных услуг в соответствии с настоящим Договором.

3.1.6. За 30 дней до прекращения настоящего Договора передать техническую документацию на административное здание и иные связанные с управлением таким зданием документы Заказчику.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. По согласованию с Заказчиком производить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Заказчика, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.3. Заказчик обязуется:

3.3.1. Поддерживать административное здание в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы, а также правила содержания общего имущества помещений в административном здании. Своевременно согласовывать объем и порядок проведения ремонтных работ путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

3.3.2. Ежемесячно вносить плату за оказанные услуги в соответствии с п.4.3. настоящего договора.

3.4. Заказчик имеет право:

3.4.1. Контролировать выполнение Исполнителем его обязательств по Договору.

#### 4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Стоимость услуг по договору включает в себя плату за услуги и работы, стоимость запасных частей, комплектующих, расходных материалов, в соответствии с Приложением №1 и определяется в соответствии с Приложением №2, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора и составляет и составляет за период действия договора 725366 (семьсот двадцать пять тысяч триста шестьдесят шесть) рублей 70 копеек, НДС не облагается.

4.2. Стоимость услуг по договору может быть изменена путем подписания дополнительного соглашения по договору.

4.3. Заказчик производит оплату услуг не позднее 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за расчетным на основании платежных документов, представленных Исполнителем не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца следующего за расчетным, путем перечисления средств на расчетный счет Исполнителя.

#### 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. Стороны настоящего Договора несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению сторон или по решению суда в случаях, установленных законом.

#### 6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 6.1. Договор может быть расторгнут:
- в одностороннем порядке по инициативе Заказчика с обязательным уведомлением об этом не позднее, чем за 30 дней;
  - в одностороннем порядке по инициативе Исполнителя с обязательным уведомлением об этом Заказчика не позже чем за 30 дней
  - в случае ликвидации Исполнителя, если не определен его правопреемник.
- 6.2. В случае расторжения настоящего Договора, Исполнитель в сроки, не позднее 30 дней до его расторжения, обязуется передать Заказчику техническую документацию на административное здание и иные связанные с управлением таким зданием документы.

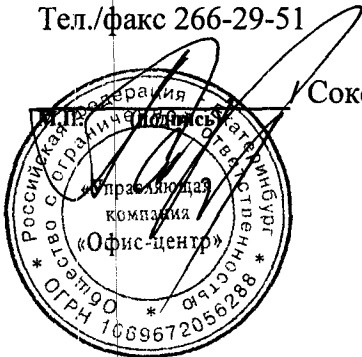
## 7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента подписания, распространяет свое действие на отношении сторон возникшие с 01.03.2016г. и действует по 31 декабря 2016г., а в части взаиморасчетов до их полного завершения.

7.2. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 6 разделе.

Исполнитель  
**ООО «Управляющая компания  
«Офис-центр»**

620075 г. Екатеринбург, ул. Белинского,39  
ОГРН  
ИНН 6672213716 КПП 667201001  
р/с 40702810400000023214  
в ОАО «СКБ-банк» г. Екатеринбург  
к/с 30101810800000000756  
БИК 046577756  
Тел./факс 266-29-51



Соколов А.Е.

Заказчик  
**ПАО «Екатеринбурггаз»**

620075 г.Екатеринбург, ул. Белинского, 37  
ОГРН1026605390668  
ИНН 6608005130 КПП 668501001  
р/с 40702810500010000603  
в ОАО «Екатеринбургский муниципальный  
банк» г. Екатеринбург  
к/с 30101810500000000904  
БИК 046577904



Боровиков В.В.

**Перечень услуг по обеспечению технического обслуживания, содержания (эксплуатации) и санитарному содержанию здания**

- 1. Услуги по обеспечению обслуживания и содержания административного здания**
  - 1.1. заключение договоров на техническое обслуживание инженерных систем здания, контроль за выполнением работ.
  - 1.2. заключение договоров на санитарное содержание придомовой территории, контроль за выполнением работ.
  - 1.3. организация работ по вывозу снега с прилегающей к зданию территории.
  - 1.4. организация работ по мойке фасада здания.
  - 1.5. организация работ по расстеклению глухих окон и витражей для обеспечения выполнения клининговых работ.
  - 1.6. организация работ по озеленению прилегающей к зданию территории.
  - 1.7. организация работ по текущему ремонту общего имущества.
  - 1.8. приобретение запасных частей, комплектующих и расходных материалов для инженерных систем здания.
- 2. Техническое обслуживание внутренних систем ХВС, ГВС, отопления, вентиляции, электрооборудования.**
  - 2.1. Ежемесячно производить контроль работы водомерного узла, приборов учета, исправности вводных задвижек и запорной арматуры (стоячной и внутрисистемной).
  - 2.2. По мере необходимости производить ремонт или замену вентилях, водоразборных кранов, смесителей, санитарно-технических приборов МОП. Осуществлять проверку креплений на магистральных водопроводах ХВС, ГВС, раструбах канализационных труб, сифонов. Производить устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов, прочистку дренажной системы, смену отдельных участков канализационных трубопроводов фасонных частей сифонов, кранов, ревизий.
  - 2.3. Производить по заявке Заказчика наладку регулировочной арматуры отопительных приборов.
  - 2.4. По мере необходимости осуществлять контроль герметичности системы, проверку состояния регулирующих кранов, вентилях, задвижек, запорной арматуры, креплений магистральных и разводящих трубопроводов отопления с заменой вышедшей из строя арматуры. Производить консервацию систем отопления на летний период с проведением необходимых ремонтных работ. Осуществлять запуск систем отопления в отопительный сезон.
  - 2.5. Визуальный осмотр приточных и вытяжных установок.
  - 2.6. Контроль загрязнения фильтра установок. Чистка фильтров.
  - 2.7. Контроль и наладка запорной внутрисистемной арматуры.
  - 2.8. Контроль герметичности системы.
  - 2.9. Контроль за работой насосов циркуляционных.
  - 2.10. Ремонт, замена циркуляционных насосов.
  - 2.11. Регулировка системы вентиляции.
  - 2.12. Консервация системы на летний период. Проведение необходимых ремонтных работ.
  - 2.13. Продувка калориферов.
  - 2.14. Профилактический осмотр этажных щитков.
  - 2.15. Проверка надежности заземляющих контактов и соединений.
  - 2.16. Профилактический осмотр электрощитовых.
  - 2.17. Освещение кабинетов, мест общего пользования, технических помещений

- 2.18. Снятие, установка, ремонт, замена вышедших из строя предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, ВРУ.
- 2.19. Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок
- 2.20. Мелкий ремонт электропроводки. Проверка изоляции электропроводки и ее крепление
- 2.21. Приобретение запасных частей, комплектующих, расходных материалов для осуществления технического обслуживания внутренних систем ХВС, ГВС, отопления, вентиляции, электрооборудования
- 3. Техническое обслуживание системы кондиционирования.**
- 3.1. Проверка креплений, исправности ограждений и конструкций внутренних и наружных агрегатов.
- 3.2. Определение и устранение мест утечек хладагента и масла.
- 3.3. Промывка радиаторов внешних блоков под давлением.
- 3.4. Тестирование работы компрессора и системы в целом, при необходимости наладка режимов работы системы.
- 3.5. Проверка работы электродвигателей вентиляторов внутренних и внешних блоков.
- 3.6. Проверка состояния силовой электроаппаратуры, электрооборудования и управляющих цепей. При необходимости - восстановление надежности соединения в контактных группах, замена предохранителей
- 3.7. Тестирование работы системы Сити-мульти с помощью пульта управления С-50А по заводским и установочным параметрам.
- 3.8. Проверка состояния воздушных фильтров, при необходимости их промывка или замена.
- 3.9. Проверка работы компрессора под пусковой и рабочей нагрузкой по токам.
- 3.10. Проверка работы ТЭНов подогрева масла в картере компрессоров.
- 3.11. Проверка функционирования дренажной системы.
- 3.12. Приобретение запасных частей, комплектующих, расходных материалов для осуществления технического обслуживания системы кондиционирования
- 4. Техническое обслуживание систем автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования на базе контроллеров PR 410.64 и центральной графической станции Desigo Insight.**
- 4.1. Чистка от пыли щитов автоматики.
- 4.2. Протяжка контактных групп и соединений.
- 4.3. Замена вышедших из строя или отработавших свой ресурс узлов и деталей.
- 4.4. Проверка функционирования электрических схем шкафов и защитных автоматов.
- 4.5. Замеры токов двигателей вентиляторов и насосов.
- 4.6. Проверка работоспособности и наладка (при необходимости) исполнительных устройств автоматики.
- 4.7. Проведение периодических проверок (тестов) работоспособности защитных приборов:
  - термостаты «угроза замораживания»;
  - датчики «обрыв ремня»; датчики «авария вентилятора»;
  - датчики «засор фильтров».
- 4.8. Коррекция по требованию заказчика значений настроечных параметров.
- 4.9. Приобретение запасных частей, комплектующих, расходных материалов для осуществления технического обслуживания систем автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования на базе контроллеров PR 410.64 и центральной графической станции Desigo Insight.
- 5. Техническое обслуживание инженерных систем пожарной сигнализации и оповещения, систем автоматики пожаротушения и дымоудаления, системы контроля-доступа.**
- 5.1. Внешний осмотр - контроль технического состояния (работоспособно - неработоспособно, исправно - неисправно) при участии органов чувств и, в случае необходимости, средствами контроля, номенклатура которых установлена соответствующей документацией, т.е. определение технического состояния

- установок и отдельных ТС по внешним признакам.
- 5.2. Проверка работоспособности - определение технического состояния путем контроля выполнения техническими средствами и установкой в целом части или всех свойственных им функций, определенных назначением.
  - 5.3. Профилактические работы планово-предупредительного характера для поддержания установок в работоспособном состоянии, включающие в себя очистку наружных поверхностей ТС, проверку технического состояния их внутреннего монтажа (внутренних поверхностей), очистку, протирку, смазку, подпайку, замену или восстановление элементов ТС, выработавших ресурс или пришедших в негодность.
  - 5.4. Внешний осмотр и проверка работоспособности установок должны проводиться не реже одного раза в месяц. Периодичность проведенных профилактических работ должна устанавливаться.
  - 5.5. Проверка работоспособности составных частей системы (технологической части, электротехнической части и сигнализационной части).
  - 5.6. Внешний осмотр составных частей системы (электротехнической части шкафов электроуправления и т.д.) на отсутствие повреждений, грязи, прочности креплений, наличие пломб и т.п.
  - 5.7. Контроль основного и резервного источников питания и проверка автоматического переключения питания с рабочего ввода на резервный и обратно.
  - 5.8. Профилактические работы, проверка работоспособности системы.
  - 5.9. Метрологическая проверка КИП.
  - 5.10. Изменение сопротивления защитного и рабочего заземления.
  - 5.11. Измерение сопротивления изоляции электрических цепей.
  - 5.12. Проверка состояния системы дымоудаления.
  - 5.13. Проверка крепления клапанов системы дымоудаления.
  - 5.14. Проведение срабатывания автоматики системы дымоудаления.
  - 5.15. Приобретение запасных частей, комплектующих, расходных материалов для осуществления технического обслуживания инженерных систем пожарной сигнализации и оповещения, систем автоматики пожаротушения и дымоудаления, системы контроля-доступа.

## 6. Уборка прилегающей территории:

### 6.1. уборка в зимний период:

- подметание свежеснеженного снега - 1 раз в сутки;
- посыпка территорий противогололедными материалами - 1 раз в сутки;
- подметание территорий в дни без снегопада - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;

### 6.2. уборка в теплый период:

- подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см - 1 раз в сутки;
- очистка урн от мусора - 1 раз в сутки;
- сбор мусора с газонов - 1 раз в сутки;
- выкашивание газонов - 3 раза в сезон;
- поливка цветников, зеленых насаждений - 2 раза в неделю;
- уборка контейнерных площадок - 1 раз в сутки;
- стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев - 1 раз в год;
- протирка указателей - 5 раз в год.
- приобретение расходных материалов.



Соколов А.Е.



Боровиков В.В.

**Расчет стоимости услуг по управлению, техническому обслуживанию и санитарному содержанию здания**

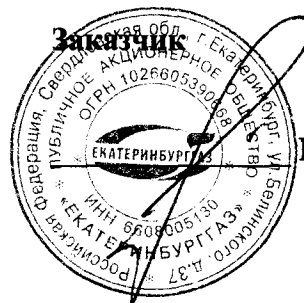
№ п/п	Наименование	Сумма, руб.
1	Услуги по управлению административным зданием	48489,68
2	ТО внутренних систем ХВС, ГВС, отопления, вентиляции, электроснабжения	9523,23
3	ТО системы кондиционирования	3257,95
4	ТО системы автоматизации и диспетчеризации инженерного оборудования вентиляции	2422,58
5	ТО инженерных систем	8007,86
6	уборка прилегающей территории	835,37
	<b>Всего руб., НДС не облагается</b>	<b>72536,67</b>

**Исполнитель**



Соколов А.Е.

**Заказчик**



Боровиков В.В.