|  |
| --- |
| Приложение № 10 |
| к конкурсной документации второго открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления зданием муниципального общежития, находящегося по адресу: г. Дальнегорск Проспект 50 лет Октября дом № 36 |

**Проект договора**

**управления зданием муниципального общежития**

г. Дальнегорск « » \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г.

 Администрация Дальнегорского городского округа, именуемая в дальнейшем «Собственник»-собственник помещений №№ 2,9,11,13,15,20,21,23,24,25,30,31,32,33,36,37,40,41,42,43,44 на 1 этаже и №№ 4,5,6,7,8,9,10,10а,11,12,12а,13,14,32,33,34,35,35а,36,36а,40,41,43,44,47,48 на 2 этаже в здании муниципального общежития, расположенного по адресу:
г. Дальнегорск Проспект 50 лет Октября до № 36 в лице И.о. Главы Дальнегорского городского округа Колоскова Виктора Николаевича, действующего на основании Устава Дальнегорского городского округа, с одной стороны и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_именуемая в дальнейшем «Управляющая организация» в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, именуемые в дальнейшем при совместном упоминании Стороны, заключили настоящий договор об управлении зданием общежития, находящегося в муниципальной собственности.

**1. Предмет договора**

1.1. По договору управления здания общежития одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственника (ов) помещений в здании общежития) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в здании общежития, предоставлять коммунальные услуги собственникам, нанимателям, арендаторам помещений в общежитии, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Управление зданием общежития включает в себя следующие виды работ, услуг:

- обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания;

- надлежащее содержание общего имущества Собственников помещений в здании общежития;

- обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом Собственников помещений в здании общежития;

- предоставление коммунальных услуг надлежащего качества по перечню и в порядке, установленными настоящим договором.

**2. Обязанности и права Сторон**

При выполнении настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, Порядком предоставления коммунальных услуг гражданам, утверждаемыми Правительством Российской Федерации, и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации Приморский край и органов местного самоуправления Дальнегорского городского округа.

**2.1. Управляющая организация обязуется:**

2.1.1. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости–сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг, проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества здания общежития в соответствии с действующим законодательством..

2.1.2. Обеспечивать предоставление услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в здании общежития (в том числе и услуги по управлению зданием общежития) в зависимости от фактического состояния общего имущества. Перечень данных работ и услуг определяется согласно приложением 2, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.1.3. Планировать и выполнять работы, оказывать услуги по содержанию и ремонту общего имущества в здании общежития, самостоятельно либо путем заключения с третьими лицами на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему ремонту; осуществлять приемку работ по вышеуказанному договору, при привлечении к выполнению работ третьих лиц.

2.1.4. Представлять интересы собственников, нанимателей, арендаторов помещений в здании муниципального общежития по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

2.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

2.1.6. Действуя от имени собственников, нанимателей, арендаторов помещений в здании муниципального общежития принимать меры к устранению недостатков качества выполненных работ и оказанных услуг.

2.1.7. Представлять отчеты о проделанной работе.

2.1.8. Составлять по требованию собственников, нанимателей, арендаторов помещений в здании общежитии акты по фактам несвоевременного и (или) некачественного предоставления коммунальных услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества здания общежития.

2.1.9. Обеспечивать организацию круглосуточного аварийно-диспетчерского обслуживания здания общежития с целью устранения аварий, а также выполнение заявок в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации, субъекта Российской Федерации Приморский край и органов местного самоуправления Дальнегорского городского округа.

2.1.10. Систематически проводить технические осмотры здания общежития и корректировать базы данных, отражающие состояние здания, в соответствии с результатами осмотра.

Разрабатывать текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества здания.

2.1.11. Обеспечивать собственников, нанимателей, арендаторов помещений в здании общежития информацией об оказываемых услугах, тарифах, условиях оплаты, режиме предоставления услуг, в том числе наличии сертификата в отношении услуг, подлежащих сертификации, посредством информационного стенда, размещенного на 1 этаже здания общежития.

2.1.12. Рассматривать в течение 28 дней жалобы и заявления собственников, нанимателей, арендаторов, касающиеся предоставления услуг, содержания и ремонта общего имущества, и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

2.1.13. Информировать собственников, нанимателей, арендаторов помещений в здании муниципального общежития путем размещения в общедоступных местах (на входных группах) сообщений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг, предстоящем ремонте общего имущества в здании общежития не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

2.1.14. В течение первого квартала текущего года представлять собственникам отчет о выполнении Договора за предыдущий год.

2.1.15. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

**2.2. Собственник обязуется:**

2.2.1. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- новом нанимателе, арендаторе, дате вселения, выселения нанимателя, арендатора.

2.2.2. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами применительно к условиям настоящего договора.

**2.3. Управляющая организация имеет право:**

2.3.1. Самостоятельно определить порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества здания общежития.

2.3.2. Осуществлять представительство по договорным отношениям между Управляющей организацией и ресурсоснабжающими организациями, выражающееся в осуществлении контроля исполнения обязательств в части предоставления услуг надлежащего качества и количества.

2.3.3. Требовать допуска в занимаемое собственником, нанимателем, арендатором помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) в заранее согласованное время для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

2.3.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

**2.4. Собственник имеет право:**

2.4.1. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора.

2.4.2. В пределах предоставленных Управляющей организации полномочий требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по настоящему Договору.

2.4.3. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.

2.4.4. Получать в установленном действующим законодательством порядке от Управляющей организации сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг, о выполненных работах и иную информацию.

2.4.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

**3. Цена и порядок расчетов**

3.1. Размер платы за содержание и текущий ремонт в рамках договора устанавливается в размере , обеспечивающем содержание общего имущества в здании муниципального общежития в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью услуг (Приложение № 2 к настоящему договору).

3.2. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с нормативами и тарифами, установленными департаментом по тарифам Приморского края.

3.3. Плата за содержание и текущий ремонт вносится собственниками, нанимателями, арендаторами помещений в здании муниципального общежития ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, на открытые Управляющей организацией на имя нанимателей, собственников, арендаторов помещений согласно заключенных с ними договоров, лицевые счета.

3.4. Плата за коммунальные услуги вносится собственниками, нанимателями, арендаторами помещений ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с платежным документом, предъявляемым ресурсоснабжающими организациями.

**4. Ответственность сторон**

4.1. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств с момента вступления Договора в силу.

4.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный зданию общежития в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

4.4. Управляющая организация несет ответственность перед гражданами, использующими помещения в здании общежития на законных основаниях в помещениях собственника в силу Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.

4.5. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**6. Порядок разрешения споров**

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**7. Срок действия Договора**

7.1. Настоящий договор считается заключенным со дня его подписания.

7.2. Договор заключен на \_\_\_год(а) с \_\_\_\_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

7.3. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, жилищным кодексом РФ, и положениями настоящего договора. Изменение настоящего договора оформляется путем составления дополнительного соглашения к настоящему договору.

**8. Прочие условия**

8.1. Настоящий договор составлен на\_\_\_\_ листах в \_\_\_ экземплярах по 1 экземпляру Управляющей организации и Собственнику.

8.2. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленным настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

8.3. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 – Акт о состоянии общего имущества в здании муниципального общежития, являющегося объектом конкурса;

Приложение № 2 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в муниципальном общежитии.

 **Адреса и реквизиты сторон:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|

|  |
| --- |
| **Заказчик:**Администрация Дальнегорского городского округа Юридический адрес:692446 г.Дальнегорск, Проспект 50 лет Октября,125Банковские реквизиты:УФК по Приморскому краю (Финуправление администрации города, Администрация Дальнегорского городского округа)л/с 02110050554ИНН 2505003208 КПП 250501001ОГРН 1022500615587 ОКТМО 05707000р/с 40204810200000000004Дальневосточное ГУ Банка России г.ВладивостокБИК 040507001 |
| И. о. Главы Дальнегорского городского округа\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В.Н. Колосков |

 | **Управляющая организация:** Директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |