

ДОГОВОР № 001/13
ПО УПРАВЛЕНИЮ АДМИНИСТРАТИВНО-ТОРГОВЫМ ЗДАНИЕМ
«БАЛТИЙСКИЙ БИЗНЕС-ЦЕНТР»

г. Калининград

«__» _____ 2013 года

Некоммерческое Партнёрство «Управление Общим Имуществом Собственников Помещений в Балтийском Бизнес-Центре», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице Директора Котлобай Виктора Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственник помещения № ____, общей площадью _____, _____, действующий от своего имени и в своих интересах (для юр. лиц - действующего на основании устава), именуемый в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, именуемые совместно по договору «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений в административно-торговом здании «Балтийский Бизнес-Центр» (далее – административно-торговый центр, центр, ББЦ, здание), проведённого в очной (заочной) форме. Протокол общего собрания № __ от __.

1.2. Условия настоящего договора являются одинаковыми и обязательными для исполнения всеми собственниками нежилых помещений в административно-торговом центре и определены общим собранием собственников помещений такого центра.

1.3. При выполнении условий настоящего договора стороны обязуются руководствоваться Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Постановлениями Правительства РФ, а также другими законодательными и нормативными актами Российской Федерации, Калининградской области и Городского округа Город Калининград.

Стороны также обязуются руководствоваться положениями законодательных актов, изданных в течение срока действия настоящего договора с даты их вступления в силу.

1.4. **Собственник** – лицо, владеющее на праве собственности нежилым помещением, находящимся в административно-торговом здании «Балтийский Бизнес-Центр» по адресу: 236006, г. Калининград, ул. Московский проспект, дом № 40. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества собственников помещений здания. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом здания в соответствии с действующим законодательством.

1.5. **Пользователь помещения** - лицо, использующее помещение на основании договора аренды или любого иного права пользования, приобретенного в соответствии с гражданским законодательством, и принявшее на себя бремя содержания Общего имущества собственников помещений в административно-торговом здании «Балтийский Бизнес-Центр». Пользователь может получать коммунальные услуги, пользоваться общим имуществом в здании и обязуется оплачивать счета Управляющей организации за предоставление коммунальных и иных предоставляемых Управляющей организацией услуг с момента заключения договора с Управляющей организацией.

1.6. **Общее имущество здания** - принадлежащие собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения и оборудование в данном здании, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, эскалаторы, коридоры, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположено здание с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного здания объекты. Перечень общего имущества здания определяется в соответствии с технической документацией на здание.

1.7. Перечень работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества ББЦ с указанием цены (тарифа), принятое на общем собрании собственников, приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью.

1.8. Порядок изменения перечня работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества административно-торгового центра, размера платы за управление и содержание общего имущества устанавливается решением общего собрания собственников помещений центра, принятым большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании, при наличии кворума. Общее собрание собственников помещений правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в административно-торговом центре или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

1.9. Доля в праве общей собственности на общее имущество в здании собственника помещения пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Один голос собственника помещения принимается равным его доле в праве общей собственности на здание.

На общем собрании собственников помещений центра могут быть приняты и утверждены

дополнительные виды работ и услуг. В этом случае, такие работы и услуги обязательны к оплате всеми собственниками помещений с момента принятия такого решения собственниками помещений здания.

1.9. **Коммунальные услуги** – осуществление деятельности управляющей организации по предоставлению коммунальных ресурсов (холодное водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электроснабжение). Тариф за предоставляемые коммунальные услуги устанавливается в соответствии с действующим законодательством.

1.10. **Граница эксплуатационной ответственности** для элементов систем электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения устанавливается по границе внешней стены нежилого помещения, принадлежащего собственнику.

1.11. **Безучетное потребление коммунального ресурса** – забор коммунального ресурса из систем ресурсоснабжения без разрешительной документации, либо с нарушением технических условий, использование коммунальных ресурсов при неисправном или неопломбированном приборе учёта, а также безучётные потери ресурса из системы ресурсоснабжения, возникшие по вине потребителя.

Расчёт безучетного водопотребления и водоотведения исчисляется по пропускной способности устройств и сооружений для присоединения к системам водоснабжения и канализации при их круглосуточном действии полным сечением и скорости движения воды 1,2 метра в секунду с момента обнаружения. Объем водоотведения при этом принимается равным объему водопотребления (п. 57 Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства РФ от 12.02.1999 г. № 167).

Расчёт безучетного потребления электроэнергии осуществляется исходя из суммарной мощности энергопринимающего оборудования, находящегося в помещении собственника, исходя из режима работы _____ часов в сутки.

Расчёт самовольного расходования тепловой энергии на отопление помещения, принадлежащего собственнику, производится исходя из тепловой нагрузки, предусмотренной технической документацией.

1.12. При выявлении безучетного потребления коммунального ресурса, собственник производит его оплату за свое собственное помещение в соответствии с расчетом, предусмотренным пунктом 1.11. настоящего договора, а также производит оплату коммунального ресурса, израсходованного на содержание общего имущества собственников здания.

1.13. При выявлении факта безучетного потребления коммунального ресурса управляющей организацией составляется акт о выявлении такого потребления. В указанном акте должны содержаться сведения о собственнике (потребителе) или об ином лице, осуществивших безучетное потребление коммунального ресурса, о способе и месте осуществления такого безучетного потребления, описание приборов учета на момент составления указанного акта, дата предыдущей проверки, объяснения потребителя или иного лица, осуществивших безучетное потребление коммунального ресурса, относительно факта выявленного безучетного потребления и их претензии к составленному акту (в случае наличия этих претензий). При составлении указанного акта должны присутствовать собственник (потребитель) или иное лицо, осуществившие безучетное потребление коммунального ресурса либо их представители. Отказ собственника (потребителя) или иного лица, осуществивших безучетное потребление либо их представителей от подписания составленного акта, а также их отказ от присутствия при его составлении отражается с указанием причин этого отказа в указанном акте или в отдельном акте, составленном в присутствии двух незаинтересованных лиц и подписанном ими.

1.14. **Совет Партнёрства** - Коллегиальный Орган управления Партнерства, руководящий деятельностью Партнерства в период между общими собраниями членов Партнёрства, который осуществляет общее руководство и контроль осуществления финансово-хозяйственной деятельности единоличного исполнительного органа - Директора Партнерства. Структура управления ББЦ в приложении № 3 к договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию и за счет Собственника в течение срока действия настоящего Договора обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества административно-торгового центра, предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в центре, осуществлять иную направленную на достижение целей управления ББЦ деятельность в пределах средств, поступающих от собственников и пользователей помещений.

2.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

2.3. Текущий ремонт общего имущества здания проводится Управляющей организацией по результатам мониторинга и заявкам собственников в пределах сумм уплаченных по расходной статье «Техническое обслуживание здания».

2.4. Работы, выполняемые Управляющей организацией внутри помещения Собственника, не входят в основной перечень оказываемых услуг и оплачиваются по отдельным счетам.

2.5. Капитальный ремонт общего имущества в административно-торговом центре производится за счет

дополнительных средств собственников. Решение о проведении капитального ремонта имущества в ББЦ, об оплате расходов на капитальный ремонт принимается собственниками помещений на общем собрании с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

2.6. Средства, поступающие от сдачи в аренду мест общего пользования, аккумулируются в Управляющей организации и расходуются по решению собственников.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к управлению административно-торговым центром с «___» _____ 2013г. и осуществлять управление общим имуществом собственников ББЦ в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Оказывать собственникам (пользователям) помещений услуги по управлению, обслуживанию и ремонту общего имущества ББЦ в соответствии с перечнем, указанным в Приложении № 1 к настоящему Договору, при наличии денежных средств, согласно данным расходов (доходов).

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги собственникам (пользователям) помещений надлежащего качества и в необходимых объемах, в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе: холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение.

3.1.4. По заявлению собственника (пользователя) помещений производить уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, установленную Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

3.1.5. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание административно-торгового центра, круглосуточно принимать от собственников (пользователей) помещений заявки по телефонам: _____. При этом авария, произошедшая с 21.00 до 09.00 часов, только локализуется, устранение причин аварии производится в рабочее время.

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию на административно-торговый центр, на внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.7. Информировать собственника (пользователя) в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем центра и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне ББЦ, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.

3.1.8. Информировать собственника (пользователя) о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 дней до начала перерыва.

3.1.9. Ежемесячно снимать показания коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета (при наличии) и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета.

3.1.10. Вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) собственников (пользователей).

3.1.11. Производить начисление, перерасчет и сбор платежей, установленных в пункте 4.1. договора, обеспечивая выставление счета не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим.

3.1.12. Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри нежилого помещения согласовать с собственником (потребителем) время доступа в это помещение, или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри нежилого помещения не позднее, чем за 10 дней до момента проведения указанных работ.

3.1.13. Вносить на общее собрание собственников помещений в административно-торговом центре предложения об оплате расходов на капитальный ремонт здания, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта.

3.1.14. Заключить договоры с подрядными организациями по обслуживанию здания и на предоставление коммунальных услуг.

3.1.15. Вести реестр Собственников, делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению зданием.

3.1.16. В целях организации контроля выполнения управляющей организацией её обязательств предоставлять собственникам отчет о выполнении Договора управления за календарный год в течение первого квартала следующего года.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору.

3.2.2. Требовать от собственника (пользователя) помещения внесения платы за содержание общего имущества и потребленные коммунальные услуги, а также уплату неустоек (штрафов, пеней) в том числе через суд.

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником (пользователем) время в занимаемое им помещение работников или представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния оборудования внутри помещения и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.4. Требовать от собственника (пользователя) полного возмещения убытков, возникших по вине собственника (пользователя), в том числе в случае невыполнения ими обязанности допускать в занимаемое ими помещение работников и представителей управляющей организации, в том числе работников аварийных служб.

3.2.5. В заранее согласованное с собственником (пользователем) время, осуществлять снятие показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.

3.2.6. Представлять интересы собственника (пользователя) по предмету договора, в том числе по заключению договоров, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.2.7. Переносить сроки и регулировать очерёдность выполнения работ по текущему ремонту при недостаточном количестве средств для выполнения данных работ.

3.2.8. Производить вскрытие любых помещений для устранения и предотвращения аварийных ситуаций. Вскрытие помещения производится комиссией не менее чем из трех человек, во главе со старшим смены службы безопасности. При этом должен составляться акт вскрытия помещения.

3.2.9. Реализовать другие права, предусмотренные действующим законодательством РФ и актами органов местного самоуправления.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы пользователей других помещений. Использовать общее имущество в административно-торговом центре в соответствии с его назначением.

3.3.2. Ежемесячно полностью вносить плату за управление, содержание и ремонт общего имущества ББЦ и коммунальные услуги не позднее 15 числа месяца, следующего за расчетным, на основании счетов, выписанных бухгалтерией Управляющей организации.

В случае невнесения или неполного внесения в установленный срок платы за управление, содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги собственник (пользователь) уплачивает управляющей организации пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования за каждый день просрочки платежа.

3.3.3. Соблюдать предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования.

3.3.4. При обнаружении неисправностей (аварий) оборудования, установленного в помещении собственника, или на внутридомовых инженерных сетях, а также при иных обстоятельствах, грозящих порчей имущества и угрозой прекращения (ограничения) предоставления коммунальных ресурсов, немедленно сообщать об этом в Управляющую организацию и аварийно-диспетчерскую службу по тел. _____, принимать все возможные меры по их устранению.

При обнаружении неисправностей коллективных (общедомовых) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них Управляющей организации.

3.3.5. В целях учета коммунальных ресурсов использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений. Своевременно производить их поверку или замену, а также обеспечить сохранность пломб на приборах учета.

3.3.6. В заранее согласованное с Управляющей организацией время обеспечить допуск для снятия показаний индивидуальных приборов учета представителям Управляющей организации.

3.3.7. Обеспечивать доступ в помещения для своевременного осмотра, обслуживания и ремонта внутридомовых систем инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, устранения аварий и контроля имеющих соответствующие полномочия работников Управляющей организации и должностных лиц контролирурующих организаций.

3.3.8. Не осуществлять переоборудование, реконструкцию внутренних инженерных сетей, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем.

3.3.9. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности электрической энергии внутри помещения (суммарно, более _____ кВт), дополнительные секции приборов отопления.

3.3.10. Не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организации.

3.3.11. Не допускать выполнение работ или совершение действий, приводящих к порче общего

имущества собственников помещений в ББЦ и иного имущества.

3.3.12. При не использовании помещения в здании более 10 дней сообщать управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефон и адреса лиц, которые при необходимости обеспечат доступ в помещение собственника (пользователя).

3.3.13. Информировать управляющую организацию об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 7 рабочих дней с даты произошедших изменений.

3.3.14. Информировать управляющую компанию о передаче права собственности или права пользования помещением иному лицу в течение 7 дней с момента передачи такого права.

3.3.15. Нести бремя расходов на содержание общего имущества в административно-торговом центре соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество в здании.

3.3.16. Нести иные обязанности предусмотренные Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, иными федеральными законами и настоящим Договором.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Реализовывать права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.2. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в здании, путем участия и принятия решения на общем собрании собственников ББЦ.

3.4.3. Знакомиться с содержанием технической документацией на здание.

3.4.4. Вносить предложения о рассмотрении вопросов об изменении настоящего Договора на общем собрании собственников в порядке, установленном уставом.

3.4.5. Контролировать выполнение управляющей организацией её обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, уставом и настоящим договором.

3.5. Собственнику запрещается:

3.5.1. Использовать электроприборы (приборы и оборудование, работающее от электрической сети) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках инженерных систем здания, указанных в технической документации помещения;

3.5.2. Производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения управляющей организации.

3.5.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход приборов учета, вносить изменения в инженерные системы здания и помещения без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на здание либо в технический паспорт помещения.

3.5.4. Самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения.

3.5.5. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора (комплекса услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества административно-торгового центра и предоставлению коммунальных услуг) определяется как сумма платы за управление, содержание и ремонт общего имущества собственников центра и платы за коммунальные услуги, которые обязан оплатить собственник (пользователь) управляющей организации в период действия настоящего Договора.

4.2. Стоимость работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников административно-торгового центра установлена на общем собрании собственников этого центра от «___» _____ (Протокол от «___» _____) и включают в себя:

а. Плата на управление административным зданием **21,72** рублей за квадратный метр общей площади нежилого помещения, принадлежащего собственнику (пользователю) приложение № 1к договору.

б. Плата за содержание общего имущества здания и охрану МОП – складывается из договоров с обслуживающими компаниями и составляет **35,67** рублей за квадратный метр общей площади нежилого помещения, принадлежащего собственнику (пользователю) приложение №1 к договору.

в. Плата за текущий ремонт - по фактически произведённым затратам в расчётном периоде и распределяется пропорционально доли собственников в праве общей собственности на здание.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объемов (количества) потребленных коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям общедомовых (коллективных), индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии – по установленной мощности (нагрузке) для нежилого помещения согласно технической документации.

При оборудовании административно-торгового центра коллективными (общедомовыми) приборами учета потребители коммунальных услуг в ББЦ несут обязательства, по оплате коммунальных ресурсов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Порядок расчета размера платы за коммунальные услуги собственниками помещений центра

определяется в соответствии Приложением № 2 к настоящему договору.

4.5. Размер и порядок оплаты расходов на проведение капитального ремонта здания определяется решением, принятым на общем собрании собственников помещений, и производится за счет дополнительных средств собственников.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт административно-торгового центра распределяется на всех собственников помещений этого центра. При переходе права собственности на помещение в здании к новому собственнику, к нему также переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт здания.

4.6. Размер платы за управление, содержание и ремонт общего имущества собственников центра может быть изменен на основании решения общего собрания. Управляющая организация несёт ответственность только в размере оплаченных работ и услуг и поступивших от собственников сумм.

4.7. В случае изменения тарифов за коммунальные услуги Управляющая организация производит расчет стоимости указанных услуг со дня вступления изменения в силу.

4.8. Плата за управление, содержание и ремонт общего имущества ББЦ, коммунальные и иные платежи вносятся ежемесячно до 15 числа месяца, следующего за истекшим, на основании счетов, выставленных управляющей организацией.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных Договором работ и услуг, собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала и стоимость необходимых работ (услуг) и оплачивают их дополнительно.

4.10. Размер платежей за управление, содержание и ремонт общего имущества административно-торгового центра рассчитывается соразмерно доли собственника в праве общей собственности на общее имущество в здании.

4.11. Неиспользование собственником (пользователем) помещений не является основанием невнесения платы за услуги по договору.

4.12. Работы, выполняемые Управляющей организацией внутри помещения собственника, не входят в основной перечень оказываемых услуг и оплачиваются по отдельному счёту.

4.13. Для определения объема потреблённых коммунальных ресурсов, собственник обеспечивает допуск представителей Управляющей организации к приборам учёта соответствующих коммунальных ресурсов в период с 21 по 31 числа месяца.

4.14. При несвоевременном предоставлении показаний индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов, а также при отсутствии или неисправности таких приборов учета, количество поданных коммунальных ресурсов признаётся безучетным расходом коммунального ресурса и определяется в соответствии с 1.11. настоящего договора.

4.15. При обнаружении неисправности в техническом состоянии приборов и систем расчетного учета, либо выявления безучётного потребления коммунальных ресурсов управляющая организация производит перерасчет размера платы на основании фактических показаний индивидуальных приборов учета, а при их неисправности, согласно п. 1.11. с даты последней замены (установки) расчетных приборов учета или с даты последней проверки таких приборов учета по дату обнаружения неисправности (но не более, чем за 6 месяцев до обнаружения факта безучетного потребления).

Расчеты по приборам учета возобновляются после устранения выявленных нарушений и после осмотра и проверки работы расчетных приборов учета представителями управляющей организации.

4.16. Работы по ремонту и/или восстановлению общего имущества здания, выполняемые по предписаниям надзорных органов, выполняются за счёт средств собственников помещений здания ББЦ из соответствующих статей расходов.

4.17. Работы и услуги, оказываемые управляющей организацией в рамках настоящего договора, предоставляются в пределах, полученных от собственников помещений платежей.

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Настоящий договор вступает в силу с _____ 2013 года и действует до _____.

5.2. Настоящий договор считается пролонгированным на тех же условиях и на тот же срок, если ни одна из сторон в письменной форме не уведомит другую сторону в 30-тидневный срок до окончания действия настоящего договора о его расторжении.

5.3. Настоящий договор, может быть, расторгнут по решению общего собрания собственников помещений здания ББЦ, в случае ненадлежащего исполнения управляющей компанией своих обязанностей и в иных предусмотренных законодательством случаях.

5.4. Собственник (Пользователь) считается надлежаще уведомленным об общем собрании собственников, предоставлении коммунальных услуг и т.п. при информировании его путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных на каждом этаже центра.

5.5. Нарушения исполнения настоящего Договора должны фиксироваться актом в составе комиссии из трех человек, включая обязательное присутствие представителя Управляющей организации.

5.6. Ежемесячный контроль за показателями финансовой деятельности Управляющей

организации, показателями дебиторской и кредиторской задолженностей осуществляет Совет Партнёрства.

5.7. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением. Расторжением или признанием недействительным Договора, Стороны будут стремиться решить путём переговоров с соблюдением обязательного претензионного порядка. Сторона, у которой возникли претензии и/или разногласия. Направляют другой Стороне сообщение с указанием возникших претензий и/или разногласий.

5.7.1. В течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения сообщения, указанного в пункте 5.7. договора, Сторона, получившая его, обязана направить ответ на это сообщение.

5.7.2. В случае если ответ на сообщение не будет получен направившей сообщение Стороной в течение 25 (двадцати пяти) рабочих дней с даты направления соответствующего сообщения, либо если Стороны не придут к соглашению по возникшим претензиям и/или разногласиям, спор подлежит передаче на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Стороны не несут ответственности за не исполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

5.9. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой стороны, имеющих одинаковую юридическую силу.

5.10. По вопросам, не нашедшим отражения в договоре, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Приложение:

1. Перечень работ и услуг по управлению и содержанию общего имущества административно-торгового центра «Балтийский бизнес-центр».
2. Порядок расчета размера платы за коммунальные услуги собственниками помещений административно-торгового центра «Балтийский бизнес-центр».
3. Структура управления ББЦ.

6. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Некоммерческое Партнёрство «Управление Общим Имуществом Собственников Помещений в Балтийском Бизнес-Центре»

г. Калининград, Московский пр-т, д. 40

ИНН/КПП 3906904917/390601001

ОГРН 1113900001916

р/с №

в ЗАО ИКБ «Европейский» в г. Калининграде

к/с 3010181000000000705

БИК 042748705

тел.: 702-752

СОБСТВЕННИК:

Тел. _____

Директор

МП _____

(подпись)

«В.Н.Котлобай»

(расшифровка подписи)

(подпись)

(расшифровка подписи)