

ДОГОВОР **на техническое обслуживание системы центрального отопления и** **оборудования ИТП**

01.01.2025 год

с. Мальта

Уполномоченное лицо для заключения и контроля выполнения договоров по ремонту и обслуживанию общедомовых систем теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, уборки мест общего пользования старшая по многоквартирному дому по адресу: Иркутская область, Усольский район, с. Мальта, ул. Зеленая, дом 17 Шестакова Надежда Анатольевна, действующий на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1/18 от 24.07.2018 года) именуемый в дальнейшем Заказчик с одной стороны и Нигматулин Олег Игоревич, именуемый в дальнейшем Исполнитель с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор на выполнение работ по техническому обслуживанию системы центрального отопления и оборудования теплового пункта Заказчика.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязанности по внутридомовому техническому обслуживанию системы центрального отопления и оборудования индивидуального теплового пункта, (далее техническому обслуживанию), многоквартирного жилого дома по адресу: Иркутская область, Усольский район, с. Мальта, ул. Зелена, дом № 17_ в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

1.2. При выполнении настоящего договора по всем вопросам Стороны руководствуются:

- Федеральным законом от 27 июля 2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении»;
- правилами технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утверждёнными приказом Минэнерго РФ от 24.03.2003 г. № 115;
- правилами обеспечения готовности к отопительному периоду и порядком проведения оценки обеспечения готовности к отопительному периоду, утвержденными приказом Минэнерго России от 13.11.2024г. № 2234;
- приказом Минтруда России от 17.08.2015 № 551н «Об утверждении Правил по охране труда при эксплуатации тепловых энергоустановок» (Зарегистрировано в Минюсте России 05.10.2015 № 39138);
- постановлениями администрации Белореченского городского поселения Усольского муниципального района Иркутской области;
- ГОСТ, СНИП, СанНП и другими нормативными документами.

2. ОБЪЕМ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

2.1. Техническое обслуживание включает в себя контроль технического состояния, поддержание работоспособности, наладку и регулировку оборудования системы центрального отопления и индивидуального теплового пункта, а именно:

2.1.1. Плановый обход:

- индивидуального теплового пункта (далее ИТП) не реже 1 раза в 10 дней;
- элементов систем центрального отопления, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов в подвалах, каналах, подъездах, на чердаках,) не реже одного раза в месяц в отопительный период.

2.1.2. Пуск и отключение систем центрального отопления в начале и по окончании отопительного сезона.

2.1.3. Круглосуточное оперативно-диспетчерское обеспечение обслуживаемых объектов. К работам аварийного характера Исполнитель приступает не позднее трех часов после поступления заявки (заявки принимаются по телефону 89027660401).

2.1.4. Регулировку системы центрального отопления: расчет, изготовление, установку сопел и шайб на тепловом вводе, обеспечение расчетного коэффициента смещения на элеваторном узле, наладку систем центрального отопления по ответвлениям и стоякам, обеспечение равномерного прогрева всех нагревательных приборов в многоквартирном доме.

2.1.5. Периодический выпуск воздуха из системы отопления по мере необходимости.

2.1.6. Ревизию элеваторов, запорной и регулирующей арматуры (кранов, клапанов, задвижек, шайб), грязевиков, воздухоотборников, воздушных кранов.

2.1.7. Промывку фильтров (грязевиков). Сроки промывки устанавливаются в зависимости от степени загрязнения, которая определяется по разности показаний манометров до и после грязевика.

2.1.8. Проверку 2 раза в месяц закрытием до отказа с последующим открытием регулирующих органов задвижек и клапанов в ИТП.

2.1.9. Укрепление существующих опор, кронштейнов, подвесок и прокладок для укрепления труб и приборов системы отопления.

2.1.10. Осмотр, ревизию и ремонт резьбовых соединений на трубопроводах и отопительных приборах.

2.1.11. Замену уплотняющих прокладок фланцевых соединений - не реже 1 раза в 5 лет и аварийно.

2.1.12. Госповерку манометров, установленных в ИТП.

2.1.13. Регулирование температуры горячей воды на выходе из подогревателя: расчет, изготовление, установку шайб на входе теплоносителя в водоводяной подогреватель.

3. ПОДГОТОВКА СИСТЕМЫ ЦЕНТРАЛИЗОВАННОГО ОТОПЛЕНИЯ И ОБОРУДОВАНИЯ ИТП К ОТОПИТЕЛЬНОМУ ПЕРИОДУ

3.1. Исполнитель в срок до 20 апреля предоставляет Заказчику проект плана подготовки к отопительному периоду, который должен содержать результаты анализа прохождения трёх прошлых отопительных периодов.

3.2. Исполнитель выполняет работы по промывке трубопроводов и отопительных приборов системы центрального отопления по окончании отопительного периода согласно графику, согласованному с Заказчиком и Единой теплоснабжающей организацией (далее – ЕТО). Акт о выполнении промывки подписанный представителем ЕТО предоставляется Заказчику.

3.3. Исполнитель выполняет работы по испытанию на плотность трубопроводов и оборудования системы отопления и ИТП после окончания отопительного сезона. Акт о проведении испытаний подписанный представителем ЕТО предоставляется Заказчику.

3.4. Исполнитель выполняет работы по испытанию на прочность трубопроводов и оборудования системы отопления и ИТП проводится после окончания отопительного периода, а также после выполнения ремонтных работ. Акт о проведении испытаний подписанный представителем ЕТО предоставляется Заказчику.

3.5. Исполнитель согласовывает проведение и проводит осмотр теплопотребляющих установок Заказчика с представителями ЕТО. При наличии замечаний – устраняет замечания, полученные от ЕТО и предъявить тепловые энергоустановки повторно.

3.6. Исполнитель не позднее 25 июля предоставляет Заказчику акт проверки технической готовности потребителя полученный от ЕТО с отметкой ГОТОВ.

3.7. Исполнитель совместно с Заказчиком до 1 августа готовит пакет документов, в том числе заполняет оценочный лист для предоставления комиссии по оценке готовности многоквартирного дома к отопительному периоду. При наличии у комиссии замечаний к соблюдению потребителем тепловой энергии требований по обеспечению готовности, установленных Правилами № 2234 Исполнитель устраняет замечания указанные в оценочном листе срок устранения выявленных замечаний в срок до 20 августа.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Исполнитель обязуется:

4.1.1. Предоставить Заказчику копии документов (удостоверение, протокол) об обучении и прохождении аттестации или переаттестации Исполнителем в органах Ростехнадзора.

4.1.2. Выполнять весь объем работ по техническому обслуживанию системы центрального отопления и оборудования ИТП, перечисленных в разделах 2 и 3 настоящего договора, самостоятельно или с привлечением подрядных организаций.

4.1.3. До 10 апреля совместно с Заказчиком провести анализ работы и состояния системы центрального отопления и оборудования ИТП для составления Заказчиком сметы расходов на проведения ремонтов в межотопительном периоде и подготовки многоквартирного дома к работе в зимних условиях.

4.1.4. Вести учет выполненных работ по техническому обслуживанию системы центрального отопления и оборудования ИТП.

4.1.5. Уведомлять Заказчика о проводимых на системе отопления и оборудовании ИТП работах, связанных с пуском, остановкой, регулированием, промывкой, испытанием на плотность и прочность и устранением аварийных ситуаций. О сроках проведения промывки, испытаний на плотность и прочность системы отопления Исполнитель уведомляет Заказчика не менее чем за 7 суток.

4.1.6. Обеспечить сохранность оборудования ИТП исключая доступ в помещения с ИТП посторонних лиц.

4.1.7. Обеспечить подготовку ИТП и системы теплоснабжения многоквартирного дома к отопительному периоду. Отсутствие паспорта готовности к отопительному периоду означает не готовность многоквартирного дома к отопительному периоду.

4.2 Заказчик обязуется:

4.2.1. Предоставить Исполнителю гарантии оплаты выполненных работ по настоящему договору.

4.2.2. Передавать Исполнителю проектную и техническую документацию на систему центрального отопления и оборудование ИТП по Акту приема-передачи.

4.2.3. Производить приемку выполненных работ по текущему и капитальному ремонту системы центрального отопления и оборудования ИТП с участием Исполнителя.

4.2.4. По итогам выполнения планов подготовки ИТП и систем центрального отопления к новому отопительному сезону совместно с Исполнителем оформлять Акты готовности объекта к прохождению осенне-зимнего периода, оценочные листы и пакет документов для предоставления комиссии по оценке готовности к отопительному периоду. Система теплоснабжения объекта, не имеющего Паспорта готовности, считается не подготовленной к отопительному сезону.

4.2.5. Обеспечивать надлежащее содержание и ремонт (штукатурку, окраску стен, ремонт полов, дверей, запоров, окон, проемов) строительных конструкций и электроосвещения помещений с элементами системы отопления.

4.2.6. Содержать подвальные и другие помещения, в которых расположены разводящие трубопроводы системы отопления и ИТП, в надлежащем санитарном состоянии. Производить осушение подвала и ИТП в случаях затопления их водами из систем холодного и горячего водоснабжения, отопления, канализации, а также грунтовыми водами. Производить чистку подвальных помещений и ИТП от остатков фекальных вод. Обеспечивать нормативный температурно-влажностный режим в помещениях.

4.2.7. Обеспечивать освещение ИТП, подвалов, подъездов, коридоров для работы Исполнителя.

4.2.8. Обеспечивать: ремонт и уплотнение (утепление) дверей, окон, проемов в подвалах, подъездах, на чердаках, технических этажах, где проходит система отопления.

4.2.9. Обеспечивать доступ к трубопроводам системы отопления, заделанным в строительные конструкции.

4.2.10. В период проведения промывок, испытаний на плотность и прочность систем отопления обеспечивать доступ Исполнителю в помещения для внешнего осмотра системы отопления и своевременного устранения выявленных неплотностей в системе. Заказчик принимает участие в проводимом Исполнителем обследовании.

4.2.11. Восстанавливать строительные конструкции и отделочные поверхности после проведения Исполнителем аварийно-ремонтных работ на системе отопления и ИТП.

4.2.12. Уведомлять Исполнителя об отсутствии средств у Заказчика для оплаты за два последних расчетных периода и принимать меры по прекращению договорных отношений.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Исполнитель имеет право:

5.1.1. Пересматривать стоимость на обслуживание в связи с изменениями размера минимальной заработной платы, увеличения объема работ и т.д., но не чаще 1 раза в год.

5.1.2. Прекратить техническое обслуживание, предварительно уведомив Заказчика, в случаях:

- затопления подвалов и многоквартирного дома;
- отсутствия освещения мест общего пользования в многоквартирном доме;
- отсутствия ремонта и уплотнения (утепления) дверей, окон, проемов в подвалах, подъездах, чердаках, технических этажах, где проходит система отопления;
- отсутствия доступа к системе отопления;
- разрегулированности систем отопления по вине Заказчика;
- отсутствия оплаты за техническое обслуживание в установленный срок;
- при непринятии мер Заказчиком по ликвидации аварийного состояния ИТП и системы центрального отопления связанных с финансированием мероприятий;

5.1.3. Отражать в акте готовности объекта к прохождению осенне - зимнего периода технические недостатки в обслуживаемом оборудовании ИТП и системе отопления, для устранения которых требуется проведение ремонтных работ.

5.2. Заказчик имеет право:

5.2.1. Требовать от Исполнителя своевременного и качественного оказания всего объема выполненных работ по техническому обслуживанию системы центрального отопления и ИТП.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Исполнитель не несет материальной ответственности за порчу строительных конструкций, имущества Заказчика и собственников в результате аварийных ситуаций в системе отопления и оборудовании ИТП, в том числе при проведении промывок, испытаний на плотность и прочность, в случаях:

- если в Акте приема-передачи на техническое обслуживание отражено, что ИТП и система центрального отопления находятся в аварийном состоянии (предварительного требуют текущего и капитального ремонта);
- отсутствия Акта технической готовности здания к отопительному периоду;
- проведения в здании текущего или капитального ремонта ИТП и системы центрального отопления;
- возникновения течей при проведении промывок, испытаний на плотность и прочность при своевременном извещении Заказчика о проводимых работах;

7. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ И ПЛАТЕЖЕЙ

7.1. Цена договора на техническое обслуживание системы центрального отопления и ИТП составляет 2000-00 (две тысячи) рублей 00 копеек в месяц на календарный год (с 01 января по 31 декабря). Изменение стоимости в следующем календарном году не требует переоформления настоящего договора и оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору подготовленным Заказчиком.

7.2. Платежи за техническое обслуживание систем центрального отопления и ИТП производятся ежемесячно равными частями в срок до 10 числа следующего за расчетным месяцем. Подготовка актов выполненных работ и расчетных документов возлагается на Заказчика.

7.3. Возможные суммы переплаты-недоплаты учитываются в следующем расчетном периоде.

7.4. В соответствии с п.9.2 настоящего договора Заказчик дополнительно оплачивает Исполнителю выполненные работы не входящие в объем технического обслуживания системы центрального отопления и ИТП. На основании ст. 709 ГК РФ цена работ устанавливается по методу возмещения стоимости. Основанием для расчета являются: реестр выполненных работ по текущему ремонту, формы КС 2 на выполненные работы. Порядок и сроки расчета - 30% авансовый платеж; окончательный расчет - не позднее чем через 15 дней со дня подписания формы КС 2.

7.5. Сверка всех расчетов между Исполнителем и Заказчиком производится ежемесячно, а в случае возникновения разногласий по оплате - по мере необходимости по требованию одной из сторон.

7.6. Стороны договорились, не применять положение ст. 317.1 ГК РФ о назначении процентов на сумму долга (отсрочки) за период пользования денежными средствами в рамках настоящего Договора.

8. ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ ВЗАИМООТНОШЕНИЙ

8.1. Споры Сторон, связанные с заключением, изменением и расторжением договора, регулируются путем переговоров, обмена письмами, заключением дополнительных соглашений. При отсутствии согласия, споры, связанные с заключением, изменением, исполнением, расторжением договора рассматриваются по заявлению одной из сторон в суде по месту: жительства или пребывания истца; заключения или исполнения договора.

8.2. Условия договора могут быть пересмотрены по инициативе одной или обеих Сторон при изменении условий работы Заказчика или Исполнителя, стоимости обслуживания, а также при изменении законодательных и нормативных актов. При этом ни одна из Сторон не вправе уклоняться от рассмотрения предложений по пересмотру условий договора.

8.3. Любые изменения условий договора оформляются дополнительным соглашением Сторон, которое становится неотъемлемой частью настоящего договора.

8.4. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 2-х месяцев, то каждая из Сторон вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке, известив об этом другую сторону за 15 дней. В этом случае ни одна из Сторон не будет иметь права на возмещение убытков.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Данный документ является полным текстом договора и после его заключения любые иные, ранее имеющиеся договорённости, соглашения и заявления сторон устного или письменного характера, все предшествующие переговоры и переписка, противоречащие условиям настоящего договора, теряют свою юридическую силу.

9.2. Исполнитель может принять к исполнению дополнительные ремонтные работы, не включенные в перечень по техническому обслуживанию (разделы 2 и 3 договора). Основанием для приема работ к исполнению является заключение дополнительного договора на выполнение ремонтных работ по заявке Заказчика.

9.4. Ответственным лицом от Заказчика назначается: уполномоченное лицо для заключения и контроля выполнения договоров по ремонту и обслуживанию общедомовых систем теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, уборки мест общего пользования старшая по многоквартирному дому по адресу: Иркутская область, Усольский район, с. Мальта, ул. Зеленая, дом № 17 - Шестакова Надежда Анатольевна тел. 8-950-08-56-037. Ответственным лицом от Исполнителя назначается: Нигматулин Олег Игоревич тел: 8-902-76-60-401.

9.4. В целях исполнения договора на техническое обслуживание системы центрального отопления и оборудования ИТП Заказчик и Исполнитель передают друг другу для обработки свои персональные данные и гарантируют использование персональных данных только в целях исполнения договора технического обслуживания и конфиденциальность при их обработке.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Настоящий договор вступает в силу с 01.01.2025 года действует по 31.12.2025 года.

10.2. Договор считается продленным на тех же условиях, если за 30 дней до его окончания ни одна из сторон не заявит о его прекращении, или изменении.

10.3. Досрочное расторжение договора возможно по решению суда при существенном нарушении условий договора одной из сторон.

10.4. При досрочном расторжении договора стороны возмещают друг другу расходы, возникшие в результате равномерной оплаты и не полностью возмещенные к моменту расторжения договора.

10.5. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, на шести листах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

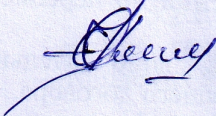
11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Нигматулин Олег Игоревич

Паспорт 2503 № 683020 выдан 18.05.2011
Отделом УФМС России в гор. Усолье-
Сибирское и Усольском р-не
Адрес регистраций: Иркутская область,
г. Усолье-Сибирское, п-кт Комсомольский,
дом 2 кв.4.

Тел. 8-902-76-60-40



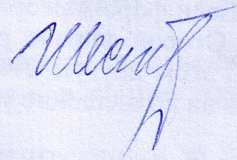
Нигматулин О.И.

ЗАКАЗЧИК:

Шестакова Надежда Анатольевна –
уполномоченное лицо для заключения и
контроля выполнения договоров по ремонту
и обслуживанию общедомовых систем
теплоснабжения, водоснабжения и
водоотведения, уборки мест общего
пользования старшая по многоквартирному
дому по адресу: Иркутская область,
Усольский район, с. Мальта, ул. Зеленая, дом
№ 17

Паспорт 2501 № 828894, выдан ОВД
Усольского р-на Иркутской области

Тел. 8-950-08-56-037



Шестакова Н.А.