

ДОГОВОР № 23/08/2021-2

на техническое обслуживание системы автоматической общеобменной вентиляции

г. Санкт-Петербург

«23» августа 2021 года

ТСЖ «Морская звезда», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Председателя правления Первухина Захара Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ООО «ТЕХКОМ» в лице Генерального Директора Новикова Алексея Геннадьевича, действующего на основании Устава, и именуемое в дальнейшем «Подрядчик» с другой стороны, именуемые в дальнейшем «сторонами», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. В тексте Договора следующие слова и выражения будут иметь значения, определенные ниже:

- 1.1.1. «**Объект**» - это жилой дом по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 37, стр. 1
- 1.1.2. «**Система**» - это совокупность установленного на Объекте общедомового оборудования системы автоматической общеобменной вентиляции.
- 1.1.3. «**Обслуживание**» - это выполнение работ, указанных в Перечне выполняемых работ по техническому обслуживанию Системы на условиях, предусмотренных Договором.
- 1.1.4. «**Перечень выполняемых работ**» - это Перечень выполняемых работ по техническому обслуживанию (Приложение №1), документ, определяющий состав и цену работ по Обслуживанию Системы.
- 1.1.5. «**Акт выполненных работ**» - это документ, оформляющий приемку выполненных Подрядчиком работ по Договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Подрядчик обязуется по заданию Заказчика в сроки, обусловленные Договором, в соответствии с Перечнем выполняемых работ (услуг) выполнять работы по обслуживанию системы вентиляции, находящейся в жилом доме по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 37, стр. 1, а также выполнять работы (услуг) по устранению неисправностей системы вентиляции и замене вышедшего из строя оборудования в сроки, обусловленные Договором, и сдавать результат работ (услуг) Заказчику, а Заказчик обязуется принимать результат работ (услуг) и оплачивать его.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. ОБЯЗАННОСТИ ПОДРЯДЧИКА

- 3.1.1. Осмотреть систему вентиляции для определения ее комплектности и соответствия имеющейся Технической документации в срок не позднее 5 (пяти) дней с момента обеспечения Заказчиком возможности осмотра системы.
- 3.1.2. В случае выявления некомплектности системы вентиляции или несоответствия системы вентиляции предоставленной Подрядчику технической документации составить с участием Заказчика акт о выявленных недостатках системы вентиляции.
- 3.1.3. В случае несоблюдения Заказчиком правил пользования системой вентиляции (Приложение №2) составить с участием Заказчика акт о выявленных нарушениях правил пользования системой вентиляции.
- 3.1.4. Выполнять по заявкам Заказчика работы по устранению неисправностей системы вентиляции в сроки, обусловленные настоящим Договором.
Заказчик должен подать заявку Подрядчику одним из следующих способов:
 - по телефону – +7 (921) 586-72-08
 - по электронной почте на адрес: tehkom.primorskiy@mail.ru
- 3.1.5. По заявкам Заказчика, по цене, согласованной Сторонами выполнять работы по устранению неисправностей системы вентиляции, возникшие вследствие несоблюдения Заказчиком правил пользования системой вентиляции.
- 3.1.6. Инструктировать Заказчика по вопросам соблюдения правил пользования системой вентиляции (Приложение №2). Инструктаж проводится инженерно-техническим составом Подрядчика отданный приказом на техническое обслуживание и планово-предупредительный ремонт системы вентиляции. Данные об инструктаже фиксируются в журнале технического обслуживания и планово-предупредительного ремонта.

3.2. ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА

- 3.2.1. Предоставить Подрядчику в срок не позднее 5 (пяти) дней с момента заключения Договора всю имеющуюся у Заказчика Техническую документацию для ознакомления.
- 3.2.2. Обеспечить Подрядчику в срок не позднее 5 (пяти) дней с момента заключения Договора возможность провести осмотр системы вентиляции для определения ее комплектности и соответствия имеющейся Технической документации.
- 3.2.3. По требованию Подрядчика в случае выявления некомплектности системы вентиляции или несоответствия системы предоставленной Подрядчику Технической документации составить с участием Подрядчика акт о выявленных недостатках системы вентиляции, отразив в нем указанные Подрядчиком недостатки и, в случае несогласия с Подрядчиком, свои возражения, замечания или дополнения.
- 3.2.4. Предоставлять работникам Подрядчика место для складирования оборудования и материалов на время выполнения работ.
- 3.2.5. Материалы, используемые при выполнении по «**перечню выполняемых работ**» или работ по устранению неисправностей системы вентиляции, оплачиваются заказчиком по счетам подрядчика или сторонней организации.
- 3.2.6. Принимать выполненные работы ежемесячно на основании Акта выполненных работ.
- 3.2.7. Соблюдать правила пользования системой вентиляции.
- 3.2.8. По требованию Подрядчика составить с участием Подрядчика акт о выявленных нарушениях правил пользования системой вентиляции, отразив в нем указанные Подрядчиком нарушения и, в случае несогласия с Подрядчиком, свои возражения, замечания или дополнения.
- 3.2.9. Сообщать Подрядчику об обнаружении недостатков в выполненных работах в срок не позднее 3 (трех) дней с момента обнаружения недостатков.
- 3.2.10. В соответствии с Договором своевременно производить оплату работ.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 4.1. Стоимость работ (услуг) по обслуживанию системы автоматической общеобменной вентиляции рассчитывается из размера платы 0,89 руб. кв. м., площади жилых и нежилых помещений МКД и составляет: **51445 (пятьдесят одна тысяча четыреста сорок пять) рублей 00 копеек в месяц, НДС не облагается в связи с применением упрощенной системы налогообложения на основании п. 2 ст. 346.11 глава 26.2 НК РФ.**
Площадь жилых и нежилых помещений МКД составляет 57 803,41 кв. м.
- 4.2. Стороны договорились, что при наличии Решения общего собрания членов ТСЖ об изменении размера платы, стоимость технического обслуживания по настоящему Договору подлежит корректировке на измененную величину.
- 4.3. Оплата за проведение Подрядчиком Работ производится Заказчиком один раз в месяц не позднее 15 числа.

5. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

- 5.1. Работы (услуг) по обслуживанию системы вентиляции выполняются Подрядчиком ежемесячно в течение срока действия Договора.
- 5.2. Работы по устранению неисправностей системы вентиляции выполняются в следующие сроки:
 - 5.2.1. Срок начала работ – в срок не позднее 1 (одного) рабочего дня с момента получения Подрядчиком заявки Заказчика об устранении неисправностей системы вентиляции, за исключением времени, необходимого для прибытия работников Подрядчика на Объект.
 - 5.2.2. Срок окончания работ – в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента начала работ.
 - 5.3. Если для выполнения работ требуется предоставление комплектующих или материалов, предоставляемые которых не оговорено в Перечне выполняемых работ, сроки выполнения работ увеличиваются на период, в течение которого производилась доставка указанных комплектующих или материалов Подрядчику.
- 5.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заказчиком своих обязательств по Договору Подрядчик вправе не приступать к работе, а начатую работу приостановить.

6. ВЫЕЗД НА ОБЪЕКТ. УСТРАНЕНИЕ НЕИСПРАВНОСТЕЙ СИСТЕМЫ

- 6.1. По заявкам Заказчика на устранение неисправностей системы вентиляции Подрядчик выезжает на объект в целях осмотра системы вентиляции и устранения неисправности, выявления возникших в ней неисправностей и причин их возникновения.

- 6.2. В случае если по результатам осмотра системы вентиляции Подрядчик устанавливает, что неисправности системы вентиляции вызваны нарушением Заказчиком правил пользования системой вентиляции, Сторонами составляется акт о выявленных нарушениях правил пользования системой вентиляции.
- 6.3. Работы по устранению неисправностей системы вентиляции, возникших вследствие несоблюдения Заказчиком правил пользования системой вентиляции, выполняются Подрядчиком по цене и на условиях, согласованных в дополнительном соглашении Сторон.

7. СДАЧА-ПРИЕМКА РАБОТ

- 7.1. Подрядчик по окончании выполнения работ по обслуживанию системы вентиляции в текущем месяце предоставляет Заказчику в 2 (двух) экземплярах Акт выполненных работ, оформляющий приемку Заказчиком выполненных по Договору работ по обслуживанию системы вентиляции.
- 7.2. Заказчик обязан подписать Акт выполненных работ в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента его предоставления Подрядчиком, если работы выполнены в соответствии с условиями Договора, или предоставить Подрядчику в письменной форме в срок не позднее 10 (десяти) дней с момента предоставления Подрядчиком Акта выполненных работ мотивированный отказ от его подписания с указанием оснований отказа.

8. КАЧЕСТВО РАБОТ И ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПОДРЯДЧИКА

- 8.1. Подрядчик обязуется выполнять работы, предусмотренные Договором, в соответствии с действующими в Российской Федерации на момент выполнения работ нормами и правилами.
- 8.2. Подрядчик обязуется устранять все обнаруженные недостатки в выполненных работах, которые являются следствием ненадлежащего исполнения Подрядчиком принятых им на себя по Договору обязательств.
- 8.3. Указанные выше гарантийные обязательства Подрядчика действительны при условии, что Заказчик соблюдал правила пользования системой вентиляции.

9. ОСНОВАНИЯ ОСВОБОЖДЕНИЯ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

- 9.1. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе в случае принятия решений государственных органами, в связи с которыми становится невозможным исполнение какого-либо из обязательств по Договору.
- 9.2. Сторона, для которой создается невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие обстоятельств непреодолимой силы, обязана немедленно, однако в срок не позднее 10 (десяти) дней с момента наступления и прекращения указанных обстоятельств, известить в письменной форме другую Сторону соответствующим образом о наступлении или прекращении указанных обстоятельств.
- 9.3. Не сообщившие об обстоятельствах непреодолимой силы в установленный срок лишают соответствующую Сторону права ссылаться на них как на обстоятельства, освобождающие от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору.
- 9.4. Если обстоятельства непреодолимой силы будут длиться более 1 (одного) месяца с момента их возникновения, Стороны встретятся с целью обсуждения того, какие меры следует предпринять. Однако, если в течение 2 (двух) месяцев с момента возникновения указанных обстоятельств Стороны не смогут прийти к соглашению об изменении Договора, каждая из Сторон вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.
10. **ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
- 10.1. Условия Договора могут быть изменены по соглашению сторон. Изменения условий Договора оформляются в письменном виде дополнительными соглашениями к Договору, являющимися неотъемлемыми частями Договора и подписываются сторонами.
- 10.2. Стороны вправе расторгнуть Договор. Сторона-инициатор расторжения обязана предупредить о своем намерении расторгнуть Договор за 1 месяц до расторжения, и в течение этого срока обязуется выполнять свои обязательства по Договору.

11. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 11.1. Все споры, возникшие между сторонами при исполнении настоящего Договора, разрешаются по возможности путем переговоров.
- 11.2. При не урегулировании спора путем переговоров заявление претензии в письменной форме обязательно. Срок ответа на претензию устанавливается продолжительностью в 10 (десять) дней.

11.3. В случае не урегулирования спора или не получения ответа на претензию в указанный срок, спор передается на рассмотрение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

12.1. Дата начала выполнения работ:

Подрядчик обязуется начать работы с даты, указанной в информационном письме, направленном Заказчиком в адрес Подрядчика (раздел 14 настоящего договора) посредством: факсимильной связи, электронной почты, а также путем почтового или телеграфного уведомления либо вручением Подрядчику (уполномоченному представителю Подрядчика) информационного письма под расписку.

12.2. Дата окончания выполнения работ: по истечении 1(одного) года с даты подписания Сторонами настоящего договора.

12.3. Договор считается пролонгированным на следующий год, если стороны в письменном виде не сообщили о его расторжении.

12.4. Если ни одна из Сторон не менее чем за один месяц до окончания срока действия Договора письменно не уведомила другую Сторону о прекращении действия Договора, то данный Договор считается продленным на тех же условиях.

12.5. Изменение или досрочное расторжение Договора возможны по соглашению Сторон.

12.6. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания обеими сторонами и распространяет свое действие на фактические отношения Сторон, сложившиеся между ними с «03» июля 2021 г.

12.7. Договор составлен в 2-х экземплярах на русском языке. Тексты договора имеют одинаковую юридическую силу.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение №1 – Перечень выполняемых работ по техническому обслуживанию и планово-предупредительному ремонту системы автоматической общеобменной вентиляции, системы подпора и системы дымоудаления.

Приложение №2 – Правила пользования системой вентиляции

Приложения являются неотъемлемыми частями Договора и имеют равную с ним юридическую силу при условии совершения их в письменной форме и подписания их Сторонами или их уполномоченными представителями.

14. Адреса и банковские реквизиты Сторон:

Заказчик: ТСЖ «Морская звезда»

197082, г. Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 37, стр. 1, пом. 62-Н,
ИНН 7814793231, КПП 781401001, ОГРН 1217800099637,

р/с 40703810355000005036 в Северо-Западный банк ПАО СБЕРБАНК
к/с 30101810500000000653, БИК 044030653

эл. адрес: orikov37k1@gmail.com

Подрядчик: ООО «ТЕХКОМ»

195197, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ посадский,
ул. Дивенская, д. 5, лит. А, помеш. 34-Н, раб. м. 3

ИНН 7810348166, КПП 781301001, ОГРН 1157847140175,
р/с 40702810003000075852 в Северо-Западный банк АО «Райффайзенбанк»
к/с 30101810100000000723, БИК: 044030723

эл. адрес: tekcom.primorskiju@mail.ru

Заказчик:

Председатель правления
ТСЖ «Морская звезда»

Первухин З.Д.



Подрядчик:

Генеральный директор
ООО «ТЕХКОМ»

Новиков А.Г.



Перечень выполняемых работ (услуг)
по техническому обслуживанию и планово-предупредительному ремонту системы автоматической
общеобменной вентиляции

NN п/п	Перечень работ	Периодичность выполнения	
		Регламент 1	Регламент 2
1	Внешний осмотр составных частей системы – шкафов управления, электродвигателей, клапанов дымоудаления, вент-коробов, линейного хозяйства и т.д., на отсутствие повреждений, коррозии, гряди, течи; прочности креплений, наличие пломб и т.п.	ежемесячно	-
2	Приборный контроль за температурой, давлением теплоносителя, температурой воздуха на притоке и вытяжке		ежеквартально
3	Контроль рабочего положения выключателей, исправности световой индикации.	ежемесячно	-
4	Контроль и проверка работы системы в ручном режиме	ежемесячно	-
5	Проверка работоспособности составных частей системы (технологической части, электротехнической части).	ежемесячно	-
6	Профилактические работы (ТО-1: запуск двигателей подпора воздуха в лифтовые шахты и двигателей дымоудаления со шкафов управления ЦД, ДУ в местном режиме) приемно-контрольных приборов и оборудования, (согласно РЭ на оборудование).	ежемесячно	-
7	Профилактические работы (ТО-2: запуск двигателей подпора воздуха в лифтовые шахты и двигателей дымоудаления в автоматическом режиме, т.е. от ручных пожарных извещателей, дымовых пожарных извещателей, тепловых пожарных извещателей, методом фактического пуска) приемно-контрольных приборов и оборудования, (согласно РЭ на оборудование). Проведение комплексных испытаний фактическим пуском, отработка системы в автоматическом режиме	ежемесячно	-
8	Проверка состояния подшипниковых узлов вентиляторов, правильность направления вращения рабочего колеса, отсутствие посторонних шумов, уровень вибрации.	-	ежеквартально
9	Проверка состояния виброоснований, мягких вставок вентиляторов.	-	ежеквартально
10	Проверка правильности положения шиберов и клапанов воздуховодов	ежемесячно	-
11	Измерение сопротивления защитного и рабочего заземления	-	ежегодно
12	Измерение сопротивления изоляции электрических цепей	-	один раз в три года
13	Проверка надежности заземления	ежемесячно	-

14	Контроль отсутствия протечек гидромодулей		ежеквартально
15	Контроль правильности функционирования измерительных приборов		ежеквартально
16	Проверка натяжения ремней, параметров работы процессора, правильности срабатывания приводов регулирующих клапанов от модулей шкафа автоматики.	-	ежеквартально
17	Проверка правильности срабатывания электроприводов жалюзи систем вентиляции		ежеквартально
18	Контроль за качеством работы насосов		ежеквартально
19	Промывка фильтров грубой очистки		ежеквартально
20	Очистка приточных вытяжных фильтров, при необходимости их замена		ежеквартально
21	Очистка калориферов (продувка)		ежеквартально
22	Контроль за отсутствием протечек узлов обвязки калориферов		ежеквартально
23	Проверка работоспособности клапанов дымоудаления	ежемесячно	-
24	Осуществление надзора за правильной эксплуатацией систем, соблюдением инструкций и ведения документации	ежемесячно	-
25	Проверка надежности электрических соединений	ежемесячно	-
26	Проведение инструктажа и обучение персонала Заказчика правильной эксплуатации системы	неограниченно	-
27	Неплановые выезды, устранение аварийных ситуаций	неограниченно	-
28	Проведение проверки работоспособности систем и средств противопожарной защиты (систем противодымной защиты) с оформлением соответствующего акта проверки	-	ежеквартально
29	Проведение проверки работоспособности систем и средств противопожарной защиты (дымовых клапанов) с оформлением соответствующего акта проверки	-	ежеквартально

Заказчик:
 Председатель правления
 ТСЖ «Морская звезда»

Нерушкин З.Л.



Подрядчик:
 Генеральный директор
 ООО «ТЕХКОМ»

Новиков А.Г.



Правила пользования системой вентиляции

Система автоматической общеобменной вентиляции должна эксплуатироваться в соответствии с определенными требованиями.

Во-первых, к работе с системами вентиляции допускаются люди, прошедшие инструктаж у Управляющего объектом, о чем делается запись в журнале ТО и ППР систем вентиляции.

Во-вторых, Включение приточных и общеобменных вытяжных систем должно осуществляться исключительно за 10-15 минут до того, как начнется работа в помещении. И в этом случае сначала должна быть включена вытяжная система, а только потом приточная. Выключение приточной и общеобменной вытяжной установки должно быть произведено только через 10-20 минут после окончания работы в этом помещении. Включение местной вытяжной установки должно производиться за 3-5 минут до начала работы всего технологического оборудования, также и выключение осуществляется через 3-5 минут после того, как оборудование перестанет работать.

Непосредственно порядок всех этих включений и выключений зависит именно от тех условий, в которых эксплуатируется эта система.

Если говорить об общем включении в работу центральной вентиляционной системы воздуха, то порядок здесь следующий:

- производится замер параметров воздуха в помещении и снаружи. Определение режима работы системы происходит в соответствии с термодинамической моделью.
- запускается оборудование, которое обеспечивает работу системы на заданном режиме;
- осуществляется проверка состояния воздушных фильтров;
- осуществляется проверка положения утепленного клапана. Стоит учитывать, что в холодный период, когда система не работает, этот клапан должен находиться в закрытом состоянии;
- должна быть проверена подача теплоносителя к калориферам и воздухонагревателям;
- затем необходимо включить систему автоматического управления, после чего включается насос камеры орошения или же поверхностного воздухоохладителя;
- производится включение вентиляторов;
- осуществляется проверка соответствия работы системы указанному режиму.

Такие виды систем вентиляции, как приточные, должны включаться в работу в той же самой последовательности. Только в этом случае необходимо учитывать, что в этой системе имеется и такое оборудование, как клапаны, фильтры, калориферы.

После того, как система будет включена, нужно будет произвести проверку проходных клапанов, расположенных в воздуховодах. Они должны быть включены. Также важно проверить насколько правильно работают фильтры и форсунки камеры орошения. Снимите показания термометров и проверить надежность работы вентилятора. Также показатели контрольно-измерительных приборов должны соответствовать заданному режиму.

После того, как система будет включена, необходимо будет проверить, что утепленные клапаны закрыты, самоочищающиеся фильтры остановлены. Если в системе нет автоматической защиты калориферов, то нужно будет открыть вентиль, расположенный на обводных линиях у регулирующих клапанов. Это позволит обеспечить непрерывный, хоть и минимальный приток теплоносителя.

Заказчик:

Председатель правления
ТСЖ «Морская звезда»

Первухин З.Л.



Подрядчик:

Генеральный директор
ООО «ТЕХКОМ»

Новиков А.Г.

