

Публичный Договор на оказание эксплуатационных услуг № 1-Н

г. Алматы

«12» ноября 2021 г.

ТОО «КомпанияТехСервис», именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Нурова Р.Ф., действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственник жилого или нежилого помещения расположенного по адресу: с.БЕСАГАШ, ул.Райымбек Батыр, д.283, 286.

именуемый (-ая) в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Публичный Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Основные понятия, используемые в Договоре

В договоре используются следующие основные понятия:

Объект – жилой комплекс расположенный по адресу: с.БЕСАГАШ, ул.Райымбек Батыр, д.283, 286, состоящий из жилых и нежилых помещений и прилегающей к нему территории.

Жилое помещение/квартира – принадлежащая Заказчику на праве частной собственности либо аренды, отдельное помещение, предназначенное и используемое для постоянного проживания, включающее как жилую площадь, так и нежилую площадь жилища.

Общее имущество/ Место (-а) общего пользования – части объекта (подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения и канализации, абонентские почтовые ящики, земельный участок, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования) кроме помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.

Коммунальные услуги - услуги, предоставляемые в жилом здании и включающие водоснабжение, канализацию, электроснабжение, теплоснабжение, мусороудаление и обслуживанию лифтами.

Эксплуатационные услуги – услуги по техническому обслуживанию сетей общего пользования, недвижимого имущества Заказчика, эксплуатация мест общего пользования, и др. услуги предоставляемые Заказчику Исполнителем в соответствии с настоящим договором и Приложению №1 к нему.

Поставщик коммунальных услуг - юридическое или физическое лицо, занимающееся электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением, канализованием, уборкой помещений, а также предоставляющее (оказывающее) услуги по удалению мусора и обслуживанию лифтами.

Собственник помещений – АО «Ипотечная компания КИК» владеющее правом собственности на жилые помещения и заключившее договор аренды квартиры с Заказчиком.

Переоборудование - изменение помещения (помещений), связанное с изменением его функционального назначения, полной или частичной заменой внутренней системы технологического и (или) инженерного оборудования, необходимого для жизнеобеспечения и эксплуатации.

Правила проживания в жилом комплексе – Правила, действующие на территории Объекта и выполнение которых обязательно для всех лиц временно или постоянно пребывающих на Объекте.

Публичный договор – договор, являющийся, в соответствии со ст.395, 397 ГК РК, публичной офертой, полным и безоговорочным принятием (акцептом) условий которой с соответствии со ст 396 ГК РК считается осуществление Заказчиком предусмотренных настоящим Договором действий – пользование эксплуатационными услугами оказываемыми Заказчику Исполнителем.

2. Предмет Договора

2.1. Исполнитель оказывает услуги по эксплуатации общего имущества Объекта (далее - Услуги), а Заказчик обязан своевременно их оплатить в порядке и на условиях, определенных Договором.

2.2. Перечень оказываемых Исполнителем эксплуатационных Услуг предусмотрен в приложении № 1 к Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора. Коммунальные услуги Заказчику предоставляются Поставщиками коммунальных услуг, в порядке предусмотренном законодательством Республики Казахстан.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Исполнитель обязан:

3.1.1. Обеспечивать надлежащее оказание услуг Заказчику в соответствии с условиями Договора.

3.1.2. Предоставлять Заказчику счета/квитанции на оплату за Услуги, предусмотренные Договором до 15-го числа месяца следующего за расчетным.

3.1.3. Обеспечивать надлежащее состояние Объекта, с соблюдением противопожарных норм. Соблюдать «Правила технической эксплуатации и содержания жилищного фонда» в Республике Казахстан.

3.1.4. Исполнитель не несет ответственности за качество Коммунальных услуг, предоставляемых Поставщиками коммунальных услуг.

3.2. Исполнитель имеет право:

3.2.1. Привлекать третьих лиц для оказания Услуг по настоящему Договору.

3.2.2. Предъявлять претензии и/или иски к Заказчику при нарушении им условий Договора.

3.2.3. Полностью прекратить оказание Услуг непосредственно Заказчику, в том числе транзит электроэнергии, воды и теплоснабжения по общедомовым сетям обслуживаемым Исполнителем, в случае просрочки оплаты Заказчиком более чем на 30 (тридцать) календарных дней с даты предусмотренной Договором до полного погашения задолженности. В этом случае Исполнитель не несет никакой ответственности за сбой при получении Заказчиком коммунальных услуг.

3.2.4. Отключить водо- и теплоснабжение на период не превышающий 40 мин для принятия неотложных мер по предупреждению или ликвидации аварийной ситуации, а также проведения планово-предупредительного ремонта. В случае необходимости более длительного отключения водо- и теплоснабжения, Исполнитель предупреждает Заказчика о предстоящем отключении не менее чем за трое суток путем размещения объявления в местах общего пользования.

3.2.5. В случае нарушения Заказчиком или лицами проживающими, или находящимися в его квартире, Правил проживания в жилом комплексе, Исполнитель имеет право применить к Заказчику, для устранения таких нарушений, меры воздействия по своему усмотрению, не нарушающие действующего законодательства РК.

3.2.6. Уведомлять правоохранительные органы о любых нарушениях Правил проживания в жилом комплексе, а также о других нарушениях действующего Законодательства РК имевших место на территории объекта и несущих в себе угрозу сохранности имущества принадлежащего Собственнику помещений.

3.2.7. Исполнитель по своему усмотрению заключает договора со сторонними поставщиками услуг, в тч. видеонаблюдения, вывоза ТБО, домофона, интернета и пр. Цены на услуги сторонних поставщиков услуг не могут превышать указанные в Приложении 1 к настоящему договору.

3.3. Заказчик обязан:

3.3.1. В соответствии с условиями Договора принимать и оплачивать оказанные Услуги, в том числе услуги сторонних организаций. Объем и стоимость оказываемых услуг указана в п. 4.1. и Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.3.2. Неукоснительно соблюдать Правила проживания в жилом комплексе, осуществлять контроль и самостоятельно нести ответственность за соблюдение гостями, строителями и рабочими, производящими ремонт квартиры Заказчика, «Правил пожарной безопасности», «Правил въезда и пребывания иностранных граждан в Республике Казахстан», а также правил проведения строительно-монтажных работ. В случае нарушения Правил проживания в жилом комплексе, гости, строители и рабочие обязаны покинуть территорию Объекта, а Исполнитель уведомляет о допущенных нарушениях уполномоченные органы и Собственника помещения. По получении уведомления о необходимости устранения нарушений немедленно устранить указанные нарушения.

3.3.3. При получении уведомления Заказчик, либо другой проживающий, обязаны допустить представителя Исполнителя в помещение, если необходима проверка состояния общего имущества, ремонт или замена общего имущества, которые могут быть произведены лишь из помещения Заказчика.

В аварийных случаях или при иных чрезвычайных обстоятельствах, создающих угрозу здоровью или жизни человека, доступ должен быть разрешен и без заблаговременного уведомления.

3.3.4. Не производить переоборудование помещений, без соответствующего разрешения уполномоченных органов, а также Собственника помещений. При получении такого разрешения, уведомить Исполнителя о начале переоборудования с предоставлением копии разрешительных документов.

3.3.5. Сообщить Исполнителю о смене Собственника помещения. В случае отчуждения Заказчиком Жилого помещения либо передаче права аренды другому лицу, произвести оплату всей задолженности по оказанным Исполнителем Услугам.

3.3.6. Не вносить изменения в систему тепло-, водо-, электроснабжения и систему отопления без письменного согласования Исполнителя. Не устанавливать дополнительные секции приборов отопления, регулирующую запорную арматуру, вентиляции и другие системы жизнеобеспечения зданий.

3.3.7. Пользоваться придомовой стоянкой без ущемления прав и интересов других Собственников квартир. Запрещается парковать автотранспортное средство вне специально отведенных для этого мест (вблизи подъездов, пешеходных дорожек, в местах, затрудняющих движение автотранспорта и пешеходов, а также на тротуарах и газонах, с заездом на бордюр).

3.3.8. Устанавливать оборудование системы кондиционирования, производить остекление балконов и лоджий, замену окон, установку решеток на окнах Жилого помещения/квартиры по согласованию с Исполнителем, с целью сохранения единого архитектурного стиля Объекта.

3.3.9. При получении технического паспорта на квартиру, а также изменении общей площади квартиры предоставить копии соответствующих документов Исполнителю.

3.3.10. Самостоятельно заключить индивидуальные договора с поставщиками горячей воды и отопления, холодной воды, электричества и др. услуг требующих заключения индивидуальных договоров.

3.3.11. Самостоятельно и в срок снимать и передавать в соответствующие организации показания индивидуальных приборов учета.

3.4. Заказчик имеет право:

3.4.1. Вносить предложения по улучшению качества оказываемых Исполнителем Услуг.

3.4.2. Осуществить предварительную оплату Услуг за любой период времени.

3.4.3. Обращаться к Исполнителю и получать информацию и консультации по вопросам обслуживания Объекта.

3.5. Заказчику запрещается:

* использовать газовые баллоны на территории Объекта;

* в Местах общего пользования складировать стройматериалы, ядохимикаты, металлолом, а также предметы,

препятствующие свободному передвижению по Объекту;

* курить в подъездах;

* засорять территорию Объекта любыми видами мусора (окурками, бутылками, бумагами бытовыми отходами), в том числе строительным мусором;

* производить мойку транспортных средств, купание животных на прилегающей территории Объекта;

* использовать прилегающую территорию Объекта для посадки зеленых насаждений и/или других сельскохозяйственных культур без согласования с Исполнителем;

* повреждать существующие сооружения на Объекте (дорожное покрытие, бордюры, люки колодцев, водосточные решетки и т.п.);

* сжигать мусор, листву и/или иные предметы;

* без согласования с Исполнителем, самовольно расклеивать на территории Объекта объявления, рекламу, афиши, извещения и т.п.;

* без согласования с Исполнителем не устанавливать и не возводить какие-либо сооружения, юрты, палатки т.п.;

* ходить по газонам, ломать, срывать, надрезать зеленые насаждения или повреждать их иным способом (езда на транспортных средствах, в том числе мотоциклах, велосипедах и т.п.);

* строго запрещается заезд на прилегающую территорию большегрузным транспортным средством. Перемещение и подъем стройматериала, мебели и других грузов производить вручную.

4. Порядок оплаты

4.1. Стоимость Услуг, указанных в приложении № 1 к Договору составляет 56 тенге (пятьдесят шесть) тенге за 1 (один) кв. м общей площади Жилого помещения/ квартиры в месяц.

4.2. В случае изменения площади квартиры перерасчет стоимости Услуг производится со дня предоставления подтверждающих документов с отметкой Исполнителя о получении.

4.3. Заказчик производит оплату за оказываемые по настоящему Договору Услуги, а также за коммунальные Услуги не позднее последнего дня каждого месяца, на основании счета/квитанции на оплату. Временное или длительное отсутствие собственника помещения, а также передача своего Жилого помещения/квартиры в аренду третьим лицам не является причиной для неоплаты услуг, предоставляемых Исполнителем и Поставщиками коммунальных услуг.

4.4. Стоимость Услуг по Договору может быть увеличена Исполнителем, с учетом меняющегося уровня цен и тарифов поставщиков услуг, необходимых для оказания Услуг по Договору, но не чаще одного раза в год, с предварительным уведомлением Заказчика не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней путем размещения объявления в Местах общего пользования (при входе в подъезд, лифты и т.п.).

4.5. Заказчик производит оплату за оказываемые по настоящему Договору Услуги наличными в кассу Исполнителя либо по квитанциям АО «Алсеко», с поступлением денежных средств на счет Исполнителя.

5. Ответственность Сторон

5.1. Граница раздела эксплуатационной ответственности Сторон определяется для соответствующего вида сетей следующим образом:

1) тепло – по отключающей запорной арматуре подающего и обратного трубопроводов ввода в квартиру на распределительной гребенке;

2) горячее водоснабжение - по отключающей запорной арматуре на стояке;

3) холодное водоснабжение - по отключающей запорной арматуре на стояке;

4) канализование – выпуск тройника на канализационном стояке;

5) электроэнергия – от вводного автомата квартиры на счетчик арендатора квартиры.

5.2. В случае если Заказчик наносит ущерб любой части общего имущества или любому другому помещению, он обязан за свой счет устранить ущерб либо возместить расходы по его устранению.

Такую же обязанность солидарно с Заказчиком несут лица, проживающие в помещении либо использующие помещение, если они являются непосредственными причинителями ущерба.

5.3. В случае нарушения сроков оплаты предусмотренных Договором, Заказчик уплачивает Исполнителю пеню в размере 1 % (один процент) от неоплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки, но не более 10%.

5.4. В случае нарушения Правил проживания в жилом комплексе, а также пунктов 3.3.3 и 3.3.5. настоящего договора, Исполнитель имеет право налагать на Заказчика штраф в размере 10 МРП тенге за каждый факт нарушения. Данный штраф подлежит обязательной оплате наравне с другими платежами, начисляемыми Заказчику. Средства, полученные от уплаты штрафов подлежат строгому учёту и расходуются на общедомовые нужды.

6. Форс-мажор

6.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности за неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если неисполнение или несвоевременное исполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно: стихийные бедствия, пожары, блокады, война, военные действия.

6.2. Если любое из вышеперечисленных обстоятельств непосредственно повлияло на своевременное выполне-

ние обязательств по Договору, то сроки исполнения обязательств по Договору продлеваются на время соответствующих обстоятельств, если другая Сторона согласится с таким продлением сроков.

6.3. Сторона, которая попала под действие обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих выполнению обязательств по Договору, должна в течение 48 часов с момента их наступления, в форме в соответствии со ст. 8.2. настоящего публичного договора уведомить другую Сторону о начале, возможном сроке действия и окончания вышеупомянутых обстоятельств.

6.4. Не могут рассматриваться в качестве обстоятельств непреодолимой силы отсутствие материалов, оборудования, техники для выполнения работ и денег для исполнения обязательств по Договору, поэтому ссылка на эти обстоятельства не освобождает от ответственности любую из Сторон по Договору.

6.5. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на любое из вышеперечисленных обстоятельств, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение своих обязательств.

6.6. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более 30 (тридцать) календарных дней, то каждая из Сторон вправе потребовать расторжения Договора.

7. Разрешение споров

7.1. Заказчик и Исполнитель должны прилагать все усилия к тому, чтобы разрешать в процессе переговоров все разногласия или споры, возникающие между ними по Договору или в связи с ним.

7.2. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров в течение двух месяцев, споры подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

8. Общие условия Договора

8.1. Настоящий Публичный договор является публичным Договором согласно ст. 387 ГК РК.

8.2. Актуальная редакция настоящего Публичного договора размещается с 12 ноября 2021 года в электронном виде на сайте Исполнителя по адресу: www.domouprav.kz в телеграмм-канале ЖК «Нурия» <https://t.me/nuryabesagash> и в распечатанном виде в офисе Исполнителя по адресу: г. Алматы, Алатауский район, мкр. Нуркент, дом 5/15, нп.98. для свободного ознакомления с его содержанием и условиями до заключения настоящего договора, что является публичным предложением (офертой) Исполнителя, потенциальному Заказчику заключить настоящий публичный договор

8.3. Дополнения и приложения к настоящему публичному Договору являются его неотъемлемой частью и должны быть размещены в соответствии с условиями п.8.2. к настоящему публичному договору.

8.4. Заключение настоящего Публичного договора производится путем присоединения Заказчика к настоящему публичному договору, т.е. посредством принятия (акцептом) Заказчиком публичной оферты и действует до 11 ноября 2022г. и автоматически пролонгируется на последующий год, если ни одна из Сторон письменно не уведомит другую о расторжении за 30 дней.

8.5. В случае несогласия Заказчика с условиями настоящего публичного договора, либо при желании заключить договор в письменном виде, Заказчик должен немедленно сообщить об этом Исполнителю в письменном виде.

8.6. Настоящий публичный договор считается заключенным с момента принятия Заказчиком эксплуатационных услуг по настоящему Договору и при отсутствии условий п.8.5. настоящего договора.

8.7. Стороны обязаны в течение 3 (трех) календарных дней информировать друг друга обо всех изменениях своих реквизитов, документов и телефонных данных.

8.8. Заключение настоящего договора Заказчиком, влечет за собой расторжение предыдущих договоров на эксплуатационное обслуживание по *объекту*.

9. Адреса, банковские реквизиты, подписи.

ТОО «КомпанияТехСервис»
Юр.адрес:
05008,г.Алматы, Алатауский р-н,
мкр. Нуркент дом 5/15 н.п 98.
БИН100 240 004 911
КБЕ 17
ИИК KZ128562203106129108
БИК КСЖВКЗКХ
в АО «Банк ЦентрКредит»

Директор

Нуров Р.Ф.

&I. ПЕРЕЧЕНЬ
эксплуатационных услуг

1. Уборка специализированных контейнерных площадок для вывоза бытового мусора - ежедневно.
2. Подготовка тепловых пунктов к зимнему периоду, промывка системы отопления, ревизия запорной арматуры, замена задвижек, вентиляей.
3. Подготовка общедомовых инженерных систем к зимнему периоду.
4. Очистка и техническое обслуживание кровли здания.
5. Очистка и техническое обслуживание подвалов и техэтажей здания.
6. Координирование и контроль качества и полноты услуг оказываемых сторонними организациями.
7. Обслуживание общедомовых систем вентиляции.
8. Чистка канализационных стоков и арычной системы.
9. Снятие показаний общедомовых электросчётчиков, счётчиков тепловой энергии, холодной воды.
10. Ликвидация аварийных ситуаций.
11. Замена ламп, выключателей, дверных ручек, ремонт элементов благоустройства в Местах общего пользования.
12. Организация проведения дезинфекционных, дератизационных и дезинсекционных работ в строгом соответствии с действующими нормативами и инструктивно-методическими документами, утвержденными Министерством Здравоохранения РК.
13. Техническое обслуживание общедомовых систем электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, канализации и систем обеспечения пожарной безопасности.

& II. Прочие услуги и услуги сторонних организаций.

1. Электроэнергия для дежурного освещения, работы лифтов, бесперебойной работы инженерных систем жизнеобеспечения (насосные станции, аварийное освещение, система автоматики и т.п) в стоимость Услуг не включена. Оплата производится на основании показаний общедомовых приборов учета электроэнергии пропорционально общей площади Жилого помещения/квартиры.
2. Стоимость услуг по охране придомовой территории не включена в настоящий договор.
3. Стоимость услуг видеонаблюдения составляет 500 (пятьсот) тенге в месяц с 1 квартиры.
4. Плата за пользование лифтами составляет 11,50 (одиннадцать тенге, 50 тиын) с одного квадратного метра общей площади, услуги выставляются жильцам проживающим выше 2-го этажа.
5. Стоимость услуг по уборке подъездов составляет 350 (триста пятьдесят) тенге в месяц с 1 квартиры.
6. Стоимость услуг домофонной связи составляет 350 (триста пятьдесят) тенге в месяц с 1 квартиры. (при установке домофонов типа ELTIS DP-5000 – 400 тенге)
7. Величина взноса в накопительный фонд на капитальный ремонт составляет 5 (пять) тенге в месяц с 1 квадратного метра общей площади в месяц.
8. Ремонт и замена запасных частей сантехнического оборудования, горячего и холодного водоснабжения, электрооборудования в Жилом помещении/квартире производится Заказчиком самостоятельно и за его счет.

ИСПОЛНИТЕЛЬ

_____ Нуров Р.Ф.