

ДОГОВОР № 1-2024
НА ОКАЗАНИЕ УСЛУГ ПО КОММЕРЧЕСКОМУ УПРАВЛЕНИЮ
КВАРТИРОЙ/АПАРТАМЕНТОМ

г. Сочи

27 мая 2024 г.

Индивидуальный предприниматель Рукина Екатерина Александровна (Сокращенно - ИП), ИНН 421191001921, ОГРН 321420500059675, адрес регистрации ИП: 652718, Кемеровская область - Кузбасс, г.о.Киселевский, г.Киселевск, ул.Калужская, д. 37, тел.: +7 9384901111, именуемая в дальнейшем **«Управляющий»**, с одной стороны, и

Гр. Хабиб Виктор Станиславович, XXX года рождения, место рождения: г. Краснодар, пол: женский, гражданство: РФ, паспорт XXX выдан ГУ МВД России по Краснодарскому краю xx года, код подразделения XXX, зарегистрирована по адресу: г. Краснодар, ул. XXX, д. 55, кв. 9, именуемая в дальнейшем **«Собственник»**, с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения используемые в Договоре

1.1. Управляющий - сторона по настоящему Договору. **Управляющий** обеспечивает предоставление всего спектра услуг по настоящему Договору. В том числе представляет интересы **Собственника** в ресурсоснабжающих организациях, принимает обязательство по выполнению всего комплекса обязанностей по оплате перед указанными третьими лицами.

1.2. Собственник – сторона по настоящему Договору которая владеет – Квартирой/Апартаментом на праве собственности.

1.3. Коммерческое управление — это комплексное управление объектом недвижимости, позволяющее получать максимум прибыли от владения и эксплуатации. Основная цель — достижение максимального дохода **Собственника** от использования объекта и повышение инвестиционной привлекательности объекта.

1.4. Квартира/Апартамент – жилое/нежилое помещение для постоянного или временного проживания.

1.5. Правила проживания и эксплуатации – это документ, регламентирующий условия пользования Квартирой/Апартаментом, а также, местами общего

пользования и иными объектами инфраструктуры Жилого или Апартаментного комплекса в которых находится Квартира/Апартамент, закрепляющие нормы и основные принципы поведения на территории Жилого или Апартаментного комплекса, целью которого является обеспечение максимального комфорта всех лиц, имеющих право пользования и/или владения помещениями. Правила обязательны для соблюдения всеми лицами, находящимися на территории Жилого или Апартаментного комплекса.

2. Предмет Договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора **Собственник** предоставляет **Управляющему** в коммерческое управление жилое/нежилое помещение, принадлежащее **Собственнику** на праве собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 24.05.2021 года, о чем сделана запись о государственной регистрации № 23:49:000:000-23/236/2021-5 от 24.05.2021 г. расположенное на 2 (Втором) этаже, состоящее из 1-й комнаты, общей площадью 20,2 кв.м., с кадастровым номером 23:49:000:000, по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Роз, д. XX (далее по тексту — Помещение), а **Управляющий** обязуется оказать услуги по привлечению третьих лиц для временного пребывания в помещении в интересах **Собственника**.

2.1.1. Действия, выполняемые **Управляющим** в рамках настоящего Договора, включают в себя, привлечение и размещение третьих лиц (арендаторов) для временного (посуточного) пребывания в Помещении.

2.1.2. Управляющий самостоятельно устанавливает размер платы (арендной платы) за проживание. При определении размера платы (арендной платы) за проживание **Управляющий** руководствуется существующими рыночными условиями.

2.1.3. В порядке, предусмотренном настоящим Договором, **Управляющий** после согласования с **Собственником** получает право на предоставление Помещения для длительного пребывания на условиях, изложенных в **Приложении № 3** к настоящему Договору.

2.2. По настоящему Договору **Управляющий** обязуется контролировать исполнение третьими лицами оказание следующих услуг (а также оплачивать указанные услуги):

Коммунальные расходы – ежемесячная величина расходов по оплате электроэнергии, теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, используемых **Управляющим**, согласно тарифам на коммунальные услуги.

Эксплуатационные расходы - перечень которых приведен ниже, с целью обеспечения надлежащего состояния и эксплуатации Имущества, находящегося в общем пользовании и территории **Апартаментного комплекса**;

Согласно Договору, плата за эксплуатационные услуги включает в себя:

- текущий ремонт сантехники, электрики, бытовых приборов (телевизор, стиральная машина, кухонная панель, СВЧ-печь, электрочайник), кондиционирования, вентиляции мест общего пользования;

- техническое обслуживание систем водоснабжения и водоотведения, систем электроснабжения, систем отопления (в т.ч. аварийное обслуживание) в том числе с привлечением третьих лиц;

- обеспечение высокоскоростного доступа в интернет (комплектация оборудованием);

- иные услуги, направленные на улучшение (обеспечение) благоприятной среды, качества жизни и отдыха **Собственника** или Пользователя в Квартире/Апартаменте.

Управленческие услуги, в том числе услуги по коммерческому продвижению оказываемые в целях выполнения обязательств по коммерческой эксплуатации, согласно чему **Управляющий** наделяется единоличными полномочиями и берет на себя ответственность за Управление и эксплуатацию Квартиры/Апартаментом в соответствии со Стандартами и действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, установленными для эксплуатации гостиниц, в том числе в части: управленческого учета; закупок (в том числе поддержания запаса косметических принадлежностей (шампунь, гель, мыло и т.д.), средств бытовой химии, дезинфицирующих средств, уборочного инвентаря, кухонной утвари); хозяйственного обслуживания, уборки, стирки белья; бронирования услуг и номеров Апартаментов; организации сопутствующих услуг; приема, регистрации и размещения гостей; продвижения, рекламы и маркетинга; внутреннего аудита, а также совершения иных действий и решения вопросов, возникающих при сдаче Квартиры/Апартамента.

2.3. Состав имущества Квартиры/Апартаментов, в отношении которого будет осуществляться управление, приведен в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

2.4. На период действия настоящего Договора **Управляющему** предоставляется право беспрепятственно пользоваться Имуществом, находящимся в общем пользовании, территорией **Жилого или Апартаментного комплекса** и Апартаментами, в частности.

2.5. Передача Помещения производится по Акту приема - передачи и осуществляется в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

2.6. В Акте приема - передачи отражается площадь Помещения, техническое состояние Помещения на момент передачи, перечень бытовых приборов и оборудования, предметов интерьера, мебели и иного имущества, находящегося в Помещении.

2.7. Помещение на момент подписания настоящего Договора не заложено, не подарено, не обещано, свободно от долгов, не подлежит удержанию, в споре и под запретом (арестом) не состоит, свободно от любых прав третьих лиц и иных обременений, не оговоренных в Договоре.

2.8. В случае если после подписания настоящего Договора Помещение будет передано в залог, **Собственник** обязан в письменной форме предупредить залогодержателя о том, что в отношении Помещения заключен настоящий Договор.

2.9. При прекращении Договора **Управляющий** обязан вернуть Помещение в надлежащем состоянии с учетом физического износа, включая неотделимые улучшения, произведенных **Управляющим** Помещения с согласия **Собственника**.

2.10. Управляющий не вправе использовать Помещение не по назначению.

3. Обязанности сторон

3.1. Обязанности Собственника:

3.1.1. В срок до даты заезда в Помещение предоставить **Управляющему** информацию о своих Пользователях, путем направления информации по факсу, по электронной почте или по **WhatsApp**.

3.2. Обязанности Управляющего:

3.2.1. Использовать помещение по назначению в соответствии с условиями настоящего соглашения.

3.2.2. На основании «Отчёта по доходам из программы Realty Calendar» производить ежемесячный расчёт с **Собственником**, по фактическим результатам

коммерческого использования Квартиры/Апартаментов, за вычетом всех управленческих, эксплуатационных и коммунальных расходов. Расчёт производится в период с 1-го по 15 число месяца следующего за отчётным.

3.2.3. Оказывать **Собственнику** услуги, предусмотренные настоящим Договором.

3.2.4. Содержать Квартиру/Апартаменты, в полной исправности, осуществлять ремонт инженерного оборудования и сетей в Квартире/Апартаментах, в том числе их профилактическое обслуживание.

3.2.5. Немедленно принимать меры по устранению аварий и их последствия.

3.2.6. По требованию **Собственника** предоставлять информацию и документы, связанные с выполнением настоящего Договора, в установленный период, но не чаще, чем один раз в квартал.

3.2.7. Управляющий настоящим Договором наделяется правом ведения переговоров и заключения следующих договоров:

а) Договоры с концессионерами, держателями лицензий, арендаторами и иными потенциальными пользователями имуществом Квартиры/Апартаментов.

б) Договоры в сфере закупок Производственных запасов и Производственного оборудования.

в) Договоры на поставку товаров, работ или услуг для операционной деятельности и бесперебойной работы Квартиры/Апартаментов (Помещения).

г) Договоры в сфере маркетинга, продаж услуг Квартиры/Апартаментов и рекламы – по разработанному **Управляющим** маркетинговому плану.

д) Контракты по всем вопросам маркетинга и сбыта, которые, по усмотрению **Управляющего**, будут необходимы для работы Квартира/Апартаментов.

е) Договоры на всю рекламную кампанию и продвижение, которые **Управляющий** считает

необходимыми для управления и эксплуатации Квартиры/Апартаментов.

ж) Иные соглашения и договоры, необходимые для Управления и эксплуатации Квартиры/Апартаментов.

3.2.8. Тарифы на проживание в Квартире/Апартаментах и иные услуги, товары и дополнительные Услуги, реализуемые **Управляющим** в период действия настоящего Договора устанавливаются **Управляющим**, установление размера скидок (в случае их предоставления), возможность предоставления рассрочки/отсрочки платежа гостям и иным клиентам Квартиры/Апартаментов в рамках обычной хозяйственной

деятельности Квартиры/Апартаментов. **Управляющий** имеет право использовать торговое наименование в рекламах, информационных брошюрах, иных материалах по своему собственному усмотрению.

3.2.9. Управляющий в целях исполнения настоящего Договора вправе осуществлять следующую деятельность:

- а)** организовать работу по бронированию и продажам услуг,
- б)** организовать работу по оптимизации доходов Помещения через все каналы доходов посредством правильного ценообразования и позиционированию на рынке,
- в)** осуществить анализ онлайн-бронирования для выявления тенденций создания точных прогнозов,
- г)** организовать работу по администрированию интернет-каналов продаж,
- д)** организовать работу по поиску и развитию отношений с потенциально-новыми частными и корпоративными клиентами,
- е)** заключить договоры с туристическими операторами и агентами,
- ж)** заключить договоры с площадками онлайн-бронирования,
- з)** заключить договоры с площадками GDS (бронирование отелей через системы продаж авиабилетов),
- и)** осуществлять координацию работы службы приема и размещения, отдела бронирования,
- к)** организовать работу по проведению промо-туров для агентств и туроператоров,
- л)** осуществлять маркетинговую поддержку продаж,
- м)** осуществлять анализ рынка, составление планов продаж и маркетингового продвижения услуг,
- н)** организовать работу по проведению презентации Помещения для потенциальных клиентов,
- о)** организовать работу по составлению и продвижению пакетных предложений,
- п)** осуществлять продвижение контекстной рекламы на площадках «Яндекс» и «Google»,
- р)** организовать работу по насыщению Квартиры/Апартаментов полиграфической продукцией,

с) осуществить размещение рекламных материалов в журналах, на выставках и крупных

мероприятиях в различных регионах,

т) организовать работу по насыщению и обновлению информации на сайте объекта,

занимающегося размещением.

3.2.10. До подписания настоящего Договора предоставить Собственнику финансовый анализ с указанием потенциальных доходов и расходов за месяц в рамках коммерческого управления, основываясь на средних экономических показателях по объектам, находящимся под коммерческим управлением Управляющего.

4. Права сторон

4.1. Собственник имеет право:

4.1.1. Проживать в **Квартире/Апартаменте** принадлежащего **Собственнику** указанного в п. 2.1. настоящего Договора. За проживание с **Собственника** будет удержана плата согласно п. 5.2. При этом **Собственник** обязан забронировать Помещение для собственного проживания заблаговременно, но не ранее чем за 30 дней до даты заезда.

4.1.2. Осуществлять контроль за исполнением **Управляющим** своих обязательств, принятых в рамках настоящего Договора.

4.1.3. В одностороннем порядке расторгнуть договор в случае невыполнения либо выполнения ненадлежащим образом **Управляющим** своих обязанностей в рамках настоящего Договора.

4.1.4. Требовать от **Управляющего** устранения вреда, причиненного Помещению, либо возмещения ущерба, причиненного Помещению, по вине **Управляющего** либо третьих лиц, которым Помещение было передано во временное пребывание.

4.1.5. При расторжении Договора в одностороннем порядке по инициативе **Собственника** необходимо официально уведомить **Управляющего** путем направления заявления о расторжении Договора по электронной почте, либо на почтовый адрес Управляющего, но не менее чем за 30 календарных дней до планируемой даты расторжения.

4.2. Управляющий имеет право:

4.2.1. В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения **Собственником** обязательств по Договору и иных убытков, причиненных **Собственником** невыполнением условий настоящего Договора.

4.2.2. В целях предоставления **Собственнику** услуг надлежащего качества и в предусмотренном настоящим Договором объеме заключать по своему усмотрению договоры с третьими лицами на выполнение отдельных работ (услуг) либо на комплекс работ (услуг). При этом, **Управляющий** остается ответственным перед **Собственником** за все услуги, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.3. Самостоятельно привлекать третьих лиц для выполнения работ и оказания услуг, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.4. Предоставлять свои предложения и рекомендации **Собственнику** о необходимости проведения неотложных мер, связанных с исполнением настоящего Договора.

4.2.5. В одностороннем порядке расторгнуть договор по инициативе **Управляющего** при официальном уведомлении **Собственника** путем направления заявления о расторжении договора по электронной почте, либо на почтовый адрес **Собственника**, но не менее чем за 30 календарных дней до планируемой даты расторжения.

5. Порядок учета и осуществления платежей

5.1. Расчетным периодом оплаты Услуг является календарный месяц.

5.2. Управляющий ежемесячно, в период с 1 по 15 число каждого месяца, следующего за отчетным, направляет **Собственнику** отчет по выручке и расходам и перечисляет доход, поступивший от коммерческого использования Квартиры/Апартаментов в размере:

- 65% от валового дохода (**ВД**).

- Чистая сумма перечисления выплачивается **Собственнику** после применения УСНО (упрощенной системы налогообложения).

При этом, в случае проживания Собственника в собственном Помещении, с него взимается плата 20% от текущих цен Помещения (которые отражены на текущий момент в программе Realty Calendar и отчетам бронирования).

Управляющий удерживает в свою пользу 35% от валового дохода Квартиры/Апартаментов, за предоставляемые услуги по коммерческому и хозяйственному управлению Квартирой/Апартаментами (с данных сумм возмещает все управленческие и эксплуатационные расходы) согласно **Приложения № 2** к настоящему Договору.

5.2.1. Зачисления дохода **Собственнику** производятся в обязательном порядке по безналичному расчету, путем перечисления денежных средств с расчетного счета **Управляющего** на расчётный счет **Собственника**.

5.3. Расходы **Управляющего** складываются из следующих показателей:

5.3.1. Эксплуатационные расходы (**ЭР**) – ежемесячная величина расходов за эксплуатационные услуги по содержанию, эксплуатации и техническому обслуживанию **Квартиры/Апартамента** и по надлежащему содержанию имущества, а также услуг по содержанию и техническому обслуживанию Помещения согласно выставляемым Эксплуатирующей компанией счетам.

5.3.2. Коммунальные расходы (**КР**) – ежемесячная величина расходов по оплате электроэнергии, теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, используемых **Управляющим**, согласно тарифам на коммунальные услуги.

5.3.3. Расходы на коммерческое управление (**РКУ**) – это расходы на содержание и управление Помещением. Расходы на коммерческое управление включают (в том числе, но не ограничиваясь перечисленным):

5.3.3.1. Собственные выплаты **Управляющего**, в том числе:

- расходы на персонал, обслуживающий **Квартиру/Апартамент**;
- операционные расходы, в том числе расходы на стирку белья, закупку косметических принадлежностей (шампунь, гель, мыло и т.д.), средств бытовой химии, (дезинфицирующих и моющих средств), уборочного инвентаря, кухонной утвари;
- расходы на рекламную компанию и маркетинг (в том числе, расходы на продвижение сайта, социальных сетей, печатной продукции) в отношении Квартиры/Апартамента;
- прочие расходы на поддержания сервиса в Квартире/Апартаментах.

5.3.3.2. Оплата за услуги бронирования Квартиры/Апартаментов во всех каналах продаж.

5.4. Каждая Сторона оплачивает услуги своего банка за собственный счет и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по настоящему Договору.

6. Форс-мажор

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения и во время действия настоящего договора, таких как наводнение, пожар, землетрясение и другие природные явления, война, военные действия, блокада, запретительные действия властей (в том числе ограничительные мероприятия (карантин) по борьбе с распространением инфекции) и акты государственных органов, экономические кризисы, политическая нестабильность.

6.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 6.1., каждая сторона должна не позднее 10 дней известить о них в письменном виде другую сторону.

6.3. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 6.1., срок выполнения стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течении которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

6.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 6.1., и их последствия продолжают действовать более 1 месяцев, стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

6.5. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 6.1. настоящего Договора, стороны проводят сверку взаиморасчетов по фактически предоставленным услугам.

7. Прочие условия

7.1. Настоящий Договор заключен на срок 11 (Одиннадцать) месяцев и вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами. Если за 30 календарных дней до окончания срока действия Договора по коммерческому управлению, определенного настоящим пунктом Договора, Стороны не выразили намерения о расторжении Договора, Договор автоматически пролонгируется на тот же срок.

7.2. Управляющий начинает оказывать Услуги по настоящему Договору с даты передачи ему

Собственником по Акту приема - передачи Квартиры/Апартаментов.

7.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.4. Все расчеты между сторонами производятся посредством перечисления безналичных денежных средств на расчетные счета Сторон.

7.5. Сообщения, поступившие в адрес **Управляющего** путем электронного обращения – личный кабинет, является официальным обращением, подлежащим рассмотрению. Вместе с тем, надлежащим информированием **Собственника** по исполнению настоящего договора признается направление **Управляющим** счетов, писем, иных обращений в адрес **Собственника** посредством E-mail, указанного в Договоре.

7.6. Все споры и разногласия, вытекающие из настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

7.7. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры подведомственны суду по месту нахождения Апартаментов.

7.8. Настоящий договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

7.9. Все изменения и дополнения по настоящему договору оформляются в письменном виде и

согласовываются сторонами в порядке, предусмотренном Договором.

7.10. Все споры между Сторонами, возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются в претензионном порядке. Претензия должна быть подписана надлежаще уполномоченным лицом и направлена другой Стороне почтовым/курьерским/электронным отправлением по адресу, указанному в Договоре. Сторона, получившая претензию, должна аналогичным способом в течение 10 (Десяти) рабочих дней предоставить на нее мотивированный ответ.

7.11. При недостижении согласия в предусмотренном Договором претензионном порядке, все споры и разногласия передаются в соответствии с требованиями действующего законодательства.

8. Приложения:

- Приложение № 1 (Состав имущества Квартиры/Апартаментов).
- Приложение № 2 (Вознаграждения и расчеты).
- Приложение № 3 (Порядок длительной сдачи Квартиры/Апартаментов).
- **Акт Приема-передачи имущества**, в отношении которого осуществляется управление.

9. Адреса и реквизиты сторон

Управляющий:	Собственник:
_____ Е.А.Рукина	_____ В.С. Хабиб

Приложение № 1

к Договору № 0001/2021

от «00» _____ 2024 г.

АКТ ОПИСИ ИМУЩЕСТВА**Апартаменты № 0001**

1. Во исполнение Договора Управления недвижимым имуществом № П-11-Э1/2021 от «00» мая 2024 г., **Собственник** и **Управляющий** именуемые в дальнейшем **Стороны** составили настоящую опись имущества, находящегося в Квартире/Апартаменте:

№ п/п	Наименование	Кол-во
1	Душевая со смесителем, тропическим душем и лейкой	1
2	Раковина со смесителем	1
3	Унитаз подвесной	1
4	Зеркало с подсветкой для сан.узла	1
5	Шкаф для одежды	1
6	Комплект кухонной мебели	1
7	Мойка со смесителем	1
8	Холодильник	1
9	Варочная поверхность, на 2-е конфорки	1
10	Вытяжка	1
11	Подсветка рабочей зоны кухни	1
12	Энергосберегающий переключатель	1
13	Чайник электрический	1
14	Водонагреватель электрический	1
15	Набор посуды	1
16	Стол обеденный	1
17	Стул обеденный	2
18	Микроволновая печь	1
19	Телевизор	1
20	Кровать спринг бокс	2
21	WI-FI роутер	1

22	Тюль	1
23	Шторы	1
24	Постельное бельё и полотенца	1

2. Опись составлена в двух экземплярах – по одному для каждой **Стороны**.

Управляющий:

_____ / Е.А.Рукина /

Собственник:

_____ / _____ /

Приложение № 2

к Договору № 10-Э1/2021

от «00» января 2024 г.

**ДОХОДЫ И РАСХОДЫ
УПРАВЛЯЮЩЕГО И СОБСТВЕННИКА СОГЛАСНО ДОГОВОРУ**

1. Доход Собственника (ДС) является - 65% от Валового дохода (ВД) и определяемая по формуле:

Валовый доход (ВД) - сумма выручки, полученная Управляющим от реализации услуг по предоставлению услуг управления.

Чистый доход Собственника (ЧДС) – определяется как ежемесячная сумма, полученная после применения упрощенной системы налогообложения (УСНО) - 6%

$ЧДС = ВД - ДУ (35\%) - УСНО (6\%)$ где:

ЧДС – Чистый доход Собственника

ВД - Валовый доход

ДУ - Доход Управляющего

УСНО - Упрощенная система налогообложения (при регистрации Собственника как ИП)

Доход Управляющего (ДУ) составляет - 35% от Валового дохода (ВД).

В счет вознаграждения Управляющий самостоятельно несет расходы по следующим статьям:

Расходы Управляющего (РУ) складываются из следующих показателей:

Эксплуатационные расходы (ЭР) – ежемесячная величина расходов за эксплуатационные услуги по содержанию, эксплуатации и техническому обслуживанию Помещения и по надлежащему содержанию имущества.

2. Коммунальные расходы (КР) – ежемесячная величина расходов по оплате электроэнергии, теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, используемых Управляющим, согласно тарифам на коммунальные услуги.

3. Расходы на коммерческое управление (РКУ) – это расходы на содержание и

управление Квартирой/Апартаментом. Расходы на коммерческое управление включают (в том числе, но не ограничиваясь перечисленным):

- Собственные выплаты Управляющего, в том числе:
- расходы на персонал, обслуживающий Квартиру/Апартаменты;
- операционные расходы, в том числе расходы на стирку белья, закуп косметических принадлежностей (шампунь, гель, мыло и т.д.), химии, уборочного инвентаря;
- расходы на рекламную компанию и маркетинг в отношении Квартиры/Апартамента;
- прочие расходы на поддержания сервиса в Квартире/Апартаментах.
- оплата за услуги бронирования Квартиры/Апартаментов во всех каналах продаж.

Управляющий:

_____ / Е.А.Рукина /

Собственник:

_____ / _____ /

Приложение № 3
к Договору № 10-Э1/2024
от «00» января 2024 г.

**ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ
СДАЧИ НА ДЛИТЕЛЬНЫЙ СРОК КВАРТИРЫ/АПАРТАМЕНТА
СОГЛАСНО ДОГОВОРУ**

В соответствии с условиями настоящего Договора **Управляющий** после согласования с **Собственником** предоставляет Помещение указанное в п. 2.1 Договора для длительного проживания (в аренду) третьим лицам на следующих условиях:

1. **Управляющий** самостоятельно определяет период для предоставления Помещения в аренду на длительный срок. При определении периода **Управляющий** руководствуется существующими рыночными условиями.

2. Для длительной сдачи Помещения установлены следующие периоды:
- с **01.11.** текущего года по **29.12.** текущего года;
 - с **10.01.** текущего года по **30.04.** текущего года.

3. **Управляющий** самостоятельно устанавливает размер платы (арендной платы) для длительного проживания. При определении размера арендной платы **Управляющий** руководствуется существующими рыночными условиями.

4. **Доход Управляющего (ДУ)** от длительной сдачи в аренду Помещения составляет - **25%** от Валового дохода при длительной сдаче (**ВД**).

Управляющий:

_____ / Е.А.Рукина /

Собственник:

_____ / _____ /



АКТ**приема - передачи нежилого помещения****г. Сочи****27 мая 2024 г.**

Индивидуальный предприниматель Рукина Екатерина Александровна (Сокращенно - ИП Рукина Е.А.), ИНН XXXXXXXX, именуемое в дальнейшем **«Управляющий»**, в, с одной стороны, и

Гр. Хабиб Виктор Станиславич, XXX года рождения, место рождения: г. Краснодар, пол: женский, гражданство: РФ, паспорт XXX выдан ГУ МВД России по Краснодарскому краю XXX года, код подразделения XXX, зарегистрирована по адресу: г. Краснодар, ул. XXX, д. 55, кв. 9, именуемая в дальнейшем **«Собственник»**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, составили настоящий Акт о нижеследующем:

В соответствии с условиями Договора № 22-Э2/2024 на оказание услуг по коммерческому управлению Квартирой/Апартаментом от 12.01.2024 года **Собственник** передает, а **Управляющий** принимает жилое/нежилое помещение, принадлежащее **Собственнику** на праве собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 24.05.2021г., о чем сделана запись о государственной регистрации № 23:49:000:000-23/236/2021-5 от 24.05.2021г. расположенное на 2 (Втором) этаже, состоящее из 1-й комнаты, общей площадью 20,5 кв.м., с кадастровым номером 23:49:000:000, по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Роз, д. (далее по тексту - Помещение) для дальнейшего его использования в коммерческих целях в интересах **Собственника**.

На момент приема - передачи помещение находилось в следующем техническом состоянии:

- Стены, пол, потолок без видимых повреждений и изъянов;
- Окна ПВХ в хорошем состоянии, с работающими конструкциями;
- Дверь в хорошем состоянии;
- Электрические приборы (розетки, лампы, выключатели) – работают.

Оценка общего состояния помещения: помещение находится в хорошем состоянии, ремонта не требует.

Настоящий акт составлен в двух идентичных по содержанию и равнозначных

по праву экземплярах, по одному для каждой из заинтересованных сторон.

УПРАВЛЯЮЩИЙ:

СОБСТВЕННИК:

_____/ Е.А.Рукина /

М.П.

_____/_____/