

ДОГОВОР ПОДРЯДА №

г. _____

« ____ » _____ 202_ г.

_____, именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____,

_____, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Подрядчик обязуется в соответствии со сметой, документацией (чертежами), графиком оплаты и сроков проведения строительных работ, техническими условиями осуществить строительство жилого (некапитального строительства) дома площадью _____, а Заказчик обязуется принять работу и оплатить ее.

1.2. Заказчик обязуется предоставить для строительства земельный участок по адресу: _____

1.3. Подрядчик осуществляет строительство из собственных материалов, своими силами и (или) силами привлеченных субподрядных организаций.

2. Стоимость работ и порядок расчетов

2.1. Общая стоимость материалов и работ по договору подряда составляет _____ (_____) рублей. Стоимость работ устанавливается в соответствии со сметой, являющейся приложением к настоящему Договору.

2.2. Оплата по договору подряда осуществляется Заказчиком поэтапно в соответствии с Графиком оплаты и сроком проведения строительных работ (Приложение № 2 к настоящему Договору) в течение двух банковских дней со дня наступления обстоятельств, являющихся основаниями для внесения платежей. Уведомление может быть осуществлено лично, по телефону, электронными средствами связи.

2.3. Подрядчик имеет право не приступать к исполнению очередного этапа работ по Договору в случае просрочки внесения Заказчиком очередного платежа. Срок исполнения обязательств по Договору при этом отодвигается соразмерно допущенной Заказчиком просрочки.

3. Порядок сдачи и приемки работ

3.1. По завершению работ Подрядчик предоставляет Заказчику акт сдачи-приемки работ.

3.2. Заказчик с участием Подрядчика принимает результат, выполненных работ, и подписывает акт сдачи-приемки работ или в письменном виде в течение двух дней с момента вручения Заказчиком акта сдачи-приемки работ, предоставляет Подрядчику мотивированный отказ от подписи акт сдачи-приемки работ, в письменной виде, с указанием конкретных замечаний.

Если акт сдачи-приемки работ не будет подписан Заказчиком, и в установленных выше срок от Заказчика не поступит письменного мотивированного отказа от

подписи акта сдачи-приемки, то работы считаются принятыми Заказчиком, и подлежат оплате в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3 В случае мотивированного отказа Заказчика от подписания акта сдачи-приемки, Сторонами составляется двухсторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения. Доработки, необходимость выполнения которых возникла по вине Подрядчика, выполняется без дополнительной оплаты со стороны Заказчика, за счет Подрядчика.

3.4. В случае досрочного выполнения Подрядчиком работ, Заказчик досрочно принимает и оплачивает работы.

3.5. В случае прекращения работ по указанию Заказчика, стороны обязаны в двухдневный срок со дня прекращения работ составить двухсторонний акт о выполнении части работы и фактических расходах Подрядчика.

После составления акта стороны должны в течение двух банковских дней произвести взаиморасчеты с учетом выполненных Подрядчиком работ и уплаченных Заказчиком денежных средств.

3.6. Подрядчик завозит на участок строительства материалы согласно Смете на строительство жилого дома (Приложение № 1). В случае если материала по факту не хватило для завершения работ Заказчик оплачивает дополнительные материалы согласно утвержденному сторонами Акта.

4. Ответственность сторон

4.1. За нарушение сроков выполнения работ по вине Подрядчика, Заказчик имеет право требования с Подрядчика неустойки в размере 0.1% от общей стоимости Договора за каждый день просрочки, но не более 10% от общей стоимости договора.

Подрядчик освобождается от ответственности, если докажет, что не исполнение обязательства возникло по вине Заказчика, а также в случае, если Подрядчик понес ущерб вследствие пожара, аварий инженерных сетей и коммуникаций, противоправных действий третьих лиц, и это повлияло на производственный процесс Подрядчика.

Заказчик вправе потребовать взыскания с Подрядчика убытков только в части, не покрытой неустойкой.

В случае нарушения Подрядчиком обязательств по Договору Заказчик вправе требовать возмещения только реального ущерба. Упущенная выгода не возмещается.

4.2. За нарушение сроков оплаты, установленных настоящим Договором, Заказчик уплачивает Подрядчику неустойку в размере 0,1% от общей стоимости Договора за каждый день просрочки, но не более 10% от общей стоимости Договора. Также Заказчик уплачивает Подрядчику неустойку в размере 3000 руб./сутки за простой бригады, но не более, чем за семь дней.

Подрядчик вправе потребовать взыскания с Заказчика убытков только в части, не покрытой неустойкой.

4.3. В случае нарушения сроков оплаты, Подрядчик имеет право приостановить работы, до выяснения ситуации по этому вопросу. В этом случае сроки исполнения работ продлевается соразмерно срока урегулирования данного вопроса. В случае неоплаты Заказчиком очередного взноса Подрядчик, после истечения семи дней со дня возникновения задолженности, снимает бригаду с Объекта. Все риски, связанные с сохранностью материала, находящегося на Объекте, в это время несет Заказчик.

4.4. Уплата неустойки не снимает обязанностей сторон по завершению работ и соответственно их полной оплаты.

5. Прочие условия

5.1. Любые изменения условий настоящего Договора оформляются дополнительным соглашением сторон и вступают в силу после подписания его сторонами или уполномоченными представителями сторон.

5.2. Если в процессе выполнения работ у Заказчика изменились требования к строительству, Заказчик может по письменному согласию с Подрядчиком внести изменения в техническое задание (чертежи). Если указанные изменения влекут изменения стоимости строительства или его сроков, то при этом стороны составляют дополнительное соглашение к настоящему Договору.

5.3. Если в ходе строительства возникает необходимость проведения дополнительных работ, не учтенных в технической документации, Подрядчик обязан известить об этом Заказчика, а в случае неполучения от него ответа в срок два дня, Подрядчик имеет право приостановить работы, до выяснения ситуации по этому вопросу. В этом случае сроки исполнения работ продлевается соразмерно срока урегулирования данного вопроса.

5.4. В случае расторжения Договора по инициативе Заказчика в срок до фактического привоза материала на участок и заезда бригады, Заказчик полностью оплачивает стоимость невозвратных материалов (металлочерепица, окна ПВХ), Подрядчик завозит из на объект строительства, Заказчик также оплачивает штраф в размере 1% от общей стоимости Договора.

5.5. В случае расторжения Договора по инициативе Подрядчика в срок до фактического привоза материала на участок и заезда бригады, Подрядчик оплачивает штраф в размере 1% от общей стоимости Договора.

5.6. Заказчик определяет границы своего участка, местоположение будущего строения. Подрядчик не несет ответственности за расположение дома, согласно нормам застройки. Все риски, в том числе финансовые, ложатся на Заказчика.

6. Обязательства и гарантии сторон.

6.1. Заказчик обязан обеспечить Подрядчику доступ к Объекту, необходимый для нормальной работы.

6.2. Перед началом проведения работ Заказчик обязан обеспечить поступления на Объект электроэнергии, а также наличие воды. При отсутствии электроэнергии и воды, Объект считается не готовым для размещения и монтажа строения, а сроки исполнения Подрядчиком своих обязательств по Договору при этом соразмерно отодвигаются до момента обеспечения Объекта электричеством.

6.3. Заказчик обязан в установленной Договором порядке произвести оплату работ по Договору.

6.4. Заказчик обязан принять работы от Подрядчика по акту сдачи-приемки.

6.5. Подрядчик обязан выполнить работы в соответствии с условиями настоящего Договора, и в установленные сроки.

6.6. Подрядчик гарантирует сохранение качества результата работы на коробку дома (тепловой контур) в течение 36 месяцев, начиная с даты подписания акта сдачи-приема работ, когда по условиям Договора результат выполненной работы принят или должен быть принят Заказчиком, при условии выполнения Заказчиком соответствующих требований для нормальной эксплуатации дома (объекта некапитального строительства).

Подрядчик гарантирует сохранение качества результата работы отделки дома в течение 12 месяцев, когда по условиям Договора результат выполненной работы принят или должен быть принят Заказчиком, начиная с даты подписания акта

сдачи-приема работ, при условии выполнения Заказчиком соответствующих требований для нормальной эксплуатации дома (объекта некапитального строительства).

6.7. Если в течение гарантийного срока выявятся скрытые дефекты, которые являются следствием ненадлежащего выполнения Подрядчиком работ, то Заказчик направляет в адрес Подрядчика письменную претензию, в которой указываются дефекты, дата их обнаружения. В случае вины Подрядчика, в появлении скрытых дефектов он обязан устранить их своими силами и за свой счет.

6.8. гарантийные обязательства Поставщика не распространяются на:

- механические повреждения;

- на повреждения, появившиеся в результате нарушения условий эксплуатации;

- на повреждения, связанные с внесением изменений в конструкцию.

6.9. Право собственности на дом переходит к Заказчику с момента подписания сторонами акта сдачи-приемки работ и их полной оплаты.

6.10. Риск случайной гибели или повреждения строения до подписания акта сдачи-приемки работ несет Подрядчик, после подписания указанного акта – Заказчик.

6.11. В случаях, если исполнение работы по Договору стало невозможным вследствие действий или упущений Заказчика, Подрядчик сохраняет право на получение оплаты согласно указанной в Договоре цене с учетом выполненной работы.

6.12. Подрядчик имеет право безвозмездно размещать на своих веб-ресурсах (сайт, группы социальных сетей и т. д.) фото и видеоматериалы построенного или в процессе строительства Объекта.

7. Срок действия договора.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания сторонами и действует до исполнения сторонами своих обязательств по Договору.

7.2. Досрочное расторжение Договора допускается по взаимному согласию Сторон.

7.3. Поставщик вправе расторгнуть настоящий Договор досрочно в случае просрочки внесения Заказчиком очередного платежа по Договору более чем на 15 дней.

8. Основания освобождения от ответственности.

8.1. Ни одна из сторон не будет нести ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, если надлежащее исполнение оказалось невозможным в следствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, которые возникли после заключения Договора. К таким обстоятельствам стороны относят: пожар, наводнение, землетрясение, другие стихийные бедствия, войну, военные действия, забастовки, принятие органами государственной власти и управления нормативных актов, делающих невозможным исполнение или надлежащее исполнение сторонами своих обязательств.

8.2. Сторона для которой сделалось невозможным исполнение обязательств в следствие вышеуказанных обстоятельств, обязана немедленно в письменной форме известить об этом другую сторону. Наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы должно подтверждаться актом, выданным соответствующим компетентным органом.

8.3. Если указанные обстоятельства будут длиться более двух месяцев, каждая из сторон вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор,

предварительно уведомив другую сторону за 14 календарных дней до даты расторжения. В этом случае стороны обязаны произвести взаимные расчеты с учетом внесенных платежей и фактически выполненной работы.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Разногласия, возникшие в связи с настоящим Договором, стороны разрешают путем переговоров.

9.2. В случае, если согласия достичь не удастся, то спор разрешается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. Заключение

10.1. Настоящий договор составлен в двух аналогичных экземплярах по одному у каждой из сторон.

10.2. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

- Смета на строительство жилого дома (Приложение № 1);
- График оплаты и сроков проведения работ (Приложение № 2).
- Документация (чертежи) (Приложение № 3).
- Технические условия проведения работ (Приложение № 4).

13. Место нахождения (место жительства), реквизиты и подписи сторон

Поставщик:

Заказчик:

От Подрядчика:

Заказчик:

/.../

/.../

М.П.

Технические условия проведения работ.

- 1.** До начала строительства Заказчик обязан подготовить участок: площадка под объект и под складирование материала должны быть очищены от пней, деревьев, железобетона, камней, снега, высокой травы. Все старые строения, мешающие новому строительству, должны быть убраны. Если этого не сделано, Объект считается не готовым для размещения и монтажа строения, а сроки исполнения Подрядчиком своих обязательств по Договору при этом соразмерно отодвигаются до момента готовности Объекта.
- 2.** Заказчик предоставляет электрическую точку мощностью не менее 3 кВт или генератор, если иное не оговорено в Договоре. Электроэнергия, необходимая для выполнения строительных работ и проживания рабочих, оплачивается Заказчиком. Расстояние от электрической розетки в месте проживания до места применения электроинструмента должно составлять не более 25 метров, в противном случае Заказчик должен предоставить дополнительный удлинитель. Заказчик полностью несет расходы на электроэнергию и бензин (в случае предоставления генератора).
- 3.** Заказчик обязан предоставить пригодное для проживания строительной бригады жилье, если иное не оговорено в Договоре. Жильё для рабочих должно быть удовлетворительного состояния, утепленное. Отопление, обогрев помещения - обязанность Заказчика. В нем должны отсутствовать щели, дыры, сквозняки в помещении, протечки крыши. Должны присутствовать 3 спальных места. Заказчик обязан предоставить туалет (в случае отсутствия туалета бригада монтирует его из бруска и пленки в согласованном с Заказчиком месте. После строительства производит его демонтаж). По договорённости с Заказчиком Подрядчик может арендовать туалетную кабину для строительства. Стоимость аренды, доставки и обслуживания компенсируется Заказчиком.
- 4.** Заказчик гарантирует возможность подъезда автотранспорта Подрядчика непосредственно к месту разгрузки, фундаменту дома. Разгрузка материала осуществляется на расстояние не более 10м. от места строительства. За перенос сверх этого расстояния взимается дополнительная плата, оговариваемая с Заказчиком. При состоянии дороги, не позволяющей проехать к месту разгрузки или произвести необходимые маневры, или при наличии ограничений, наложенных ГИБДД, материалы для строительства выгружаются в наиболее близком и удобном месте по согласованию с Заказчиком. И далее буксируются на участок за счет Заказчика. При застревании автомобиля Заказчик обязан оказывать водителю содействие для дальнейшего движения как к месту доставки, так и на обратном пути. Необходимые механизмы для буксирования автомобиля по бездорожью оплачиваются Заказчиком. При условии платного въезда техники Исполнителя на участок Заказчика, Заказчик оплачивает эти расходы.
- 5.** Подрядчик имеет право приостановить работы по монтажу блоков, заливке армопоясов и перекрытий ввиду погодных условия, таких как, отрицательные температуры ниже – 0 °С, проливной дождь, сильный ветер, обильный снег, которые влекут за собой ухудшения качества работ, а сроки исполнения Подрядчиком своих обязательств по Договору при этом соразмерно отодвигаются.

6. Заказчик обязан предоставить техническую воду для проведения бетонных работ в больших объемах. Вода предоставляется в пределах 10-15 метрах от пятна застройки, либо Заказчик организует транспортировку воды до пятна застройки своими силами.
7. Вывозится с Объекта строительный мусор (если иное не оговорено в Договоре), остатки пиломатериала и газобетона складывается на место, указанное Заказчиком, но не далее 10м. от места строительства. Опалубка, остающаяся от монтажа фундамента, разбирается на щиты и складывается не далее 10м. от места строительства. Полностью вывозится бытовой мусор, прибирается место проживания. Мелкий мусор, образовавшийся в результате работ, возле пятна застройки (мелкие доски, щепки, стружка, грунт, метизы) не убирается и не вывозится.
8. Если Заказчик планирует привлекать тех. надзор для контроля правильности выполнения работ Подрядчика, то заранее обговариваются все условия, узлы, комплектации, материалы. Это должно быть сделано до заключения Договора, с обязательной подписью тех. надзора на проектных документах.
9. Монтаж блоков производится на клей, по договоренности с Заказчиком клей может быть заменен на клей-пену. Толщина клеевого слоя не более 3мм. На раствор монтируется только 1-й ряд блоков для выравнивания фундамента.
10. Пароизоляционная пленка проклеивается, ветрозащитная пленка не проклеивается, если иное не оговорено Договором.
11. При монтаже ненесущих перегородок между потолком и блоками оставляется компенсационный зазор 15-20мм. В дальнейшем его заполняют монтажной пеной.
12. Заказчик предупрежден, что при монтаже армопоясов, перекрытий для высушивания бетона стройка приостанавливается на 5-10 дней в зависимости от погоды и объема бетона.
13. Весь брус, используемый при строительстве естественной влажности. Используется строганный и обрезной материал смешанных хвойных пород (ель, сосна). Допускаются потемнение или изменение цвета. Количество сучков не нормируется. При заказе антисептирования пиломатериала, он приходит на объект уже антисептированным. Места запилов сопряжений не антисептируются, если иное не оговорено договором.
14. В стандартной комплектации предусмотрен монтаж деревянных строганный столбов, ест. влажности, если иное не оговорено в Договоре. Кирпичные, монолитные, металлические столбы оговариваются отдельно.
15. Каждая стропильная нога врезается на каблучок и фиксируется крепежным уголком.
16. В стандартной комплектации устанавливаются «бюджетные» металлические двери (без терморазрыва). Настоятельно рекомендуем ознакомиться с качеством двери до поставки ее на Объект.
17. Настоятельно рекомендуем Заказчику приезжать на Объект не реже раза в неделю для согласования вопросов, возникающих при строительстве.
18. Стандартная комплектация не подразумевает утепление и гидроизоляцию фундамента (если иное не оговорено в Договоре). Также не предусмотрен подбетонный слой.

19. Заказчик до начала строительства фундамента должен определиться с местом положения канализационных выпусков, подводки воды и электричества.
20. Заказчик полностью несет ответственность за фундамент, устанавливаемый не силами нашей компании.
21. Фактические размеры готовых помещений могут отличаться +/- 5 см.
22. Материал завозится с запасом, поэтому при окончании строительства остается строительный материал, а также материал, используемый на леса, лестницы и т.д. Исполнитель не оплачивает и не вывозит этот материал с участка.
23. Допускаются незначительные повреждения блоков (не более 5% от общего числа) возникающие вследствие погрузочно-разгрузочных работ и доставки.
24. В случае если Заказчик самостоятельно закупает материал, то он обязуется подвозить отделочные и строительные материалы заранее. Если из-за этого случается простой в работе бригады, он оплачивает простой из расчета 3000 руб./сутки.
25. Если отделка помещений (шпатлевка, грунтовка, окраска) производится в холодное время года, Заказчик обязуется решить вопрос с обогревом помещений и просушкой помещений.
26. Заказчику рекомендуется своевременно производить приемку скрытых работ. В случае отсутствия Заказчика при выполнении этих работ, их дальнейшее вскрытие, при желании Заказчика, осуществляется за его счет.
27. Если не выполнена внешняя отделка не распространяется гарантия на:
 - протекание наплавленной кровли на балконах и террасах.
 - протекание окон, дверей через монтажную пену.
 - протекание через планку примыкания, так как она закрывается внешней отделкой.
 - протекание вследствие задувания снега через необшитые свесы кровли.
 - нарушение целостности утепления вследствие проникновения птиц.
28. При монтаже водосточной системы рекомендуется монтаж снегозадержателей (при настиле металлочерепицы), в противном случае гарантии на повреждение водосточной системы, вследствие лавинного схода снега, не распространяются.
29. Рекомендуется проветривать дом после строительства для удаления избыточной влажности.
30. Заказчик уведомлен о необходимости выстаивания фундамента в течении 28 суток и необходимости просушки коробки из газобетона не менее 2-х месяцев.
31. Заказчику рекомендуется выполнить работы по устройству ливневой и дренажной систем около дома.
32. Привязка и местоположение дома определяется Заказчиком самостоятельно и указывается Подрядчику. Претензии по расположению дома на участке не принимаются после монтажа опалубки для фундамента.
33. При расхождении данных в проекте и смете считаются правильными данные в смете.

34. Подгонка межкомнатных дверей осуществляется один раз при сдаче объекта. Разбухание или усушка таких изделий в процессе эксплуатации не считается гарантийным случаем.
35. Регулировка оконных изделий осуществляется один раз при сдаче объекта. Далее регулировка может быть осуществлена за доп. оплату.
36. Если в договоре предусмотрен монтаж сайдинга, то по умолчанию монтаж производится с использованием Н-профиля. Раскладку стыковочных Н-профилей Подрядчик производит на свое усмотрение. При желании индивидуальной раскладки Заказчик предоставляет Исполнителю схему раскладки в день привоза материала.
37. В каждый фронтон под коньком монтируется по 1 вентиляционной решетке, в случае холодного чердака.
38. При использовании импортных материалов и оборудования Поставщик имеет право пересмотреть стоимость материалов этапа в сторону увеличения или уменьшения, если курс евро на дату за 7 дней до завоза материала по этапу изменился более чем на 10% по сравнению с курсом на дату заключения договора. Также стороны могут договориться о замене некоторых позиций.
39. При сроках строительства более 2-х месяцев и разбивкой на несколько этапов в случае, если стоимость стройматериалов возросла более чем на 10%, Подрядчик может пересмотреть стоимость очередного этапа в части материалов. При этом стоимость работ остается неизменной.
40. Выполняются временные деревянные входные ступени без балясин и перил из остатков обрезного или строганного пиломатериала шириной не более 1 метра. Основание ступени ставится на грунт.
41. Работы по прокладке вент. каналов в стандартный договор не входят (если иное не оговорено в смете). Подразумевается, что вент. каналы будут монтироваться после возведения коробки, внешним способом (без штробления стен) с проходом перекрытий алмазной резкой. Если Заказчик хочет скрытый монтаж вент. каналов, то при строительстве 1-го этажа он согласует схему разводки коробов с Подрядчиком и заключается дополнительное соглашение по этим работам.

От Подрядчика:

Заказчик:

/__._._____/

/__._._____/

М.П.