**Договор № \_\_\_\_**

г. Санкт-Петербург «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 2017 г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,- именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и Общество с Ограниченной Ответственностью «Оптимум Хаус», именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице Генерального директора Простова О.Ю., действующего на основании Устава, далее совместно либо раздельно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1**. Предмет договора.**

1.1. Подрядчик выполняет в установленный Договором срок своими силами или силами привлечённых организаций строительно-монтажные работы, соответствующие проекту «\_\_\_\_\_\_\_» по адресу: Ленинградская область, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее именуется «Объект»).

1.2. Подрядчик осуществляет обеспечение строительства строительными материалами, изделиями и конструкциями, санитарно-техническим, электротехническим и иным инженерным оборудованием.

2. **Стоимость Объекта и порядок оплаты.**

2.1. Стоимость Объекта определяется на основании соглашения сторон и оформляется утверждаемым Заказчиком Сметным расчетом проекта (Приложение № 1) являющимся неотъемлемой частью Договора, и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

Стоимость Объекта является неизменной в течение всего срока выполнения работ за исключением случаев, оговоренных в настоящем Договоре.

2.2. Оплата производится Заказчиком в соответствии с Графиком внесения денежных средств (Приложение № 2) являющимся неотъемлемой частью Договора.

В случае изменения стоимости Объекта Заказчик имеет право на пересмотр Графика внесения денежных средств.

2.3. В случае увеличения стоимости материалов поставщиком на момент их заказа в соответствии с этапами проведения работ Подрядчик имеет право на увеличение стоимости указанных материалов в Сметном расчете проекта после предварительного уведомления об этом Заказчика с приложением подтверждающих документов.

2.4. При изменении проектных решений по просьбе Заказчика стоимость перепроектирования оплачивается дополнительно.

2.5. При возникновении необходимости проведения дополнительных работ, не предусмотренных проектной и рабочей документацией и увеличивающих стоимость Объекта, Подрядчик обязан в течение 3(трех) рабочих дней предупредить об этом Заказчика и согласовать с ним порядок выполнения и стоимость дополнительных работ. Заказчик вправе отказаться от проведения дополнительных работ.

2.6. Все дополнительные работы и используемые при этом материалы, перечисленные в дополнительных соглашениях к данному Договору, оплачиваются перед началом работ по данным дополнительным соглашениям исходя из 100% оплаты материалов и оплаты работ в размере 50%. Окончательный расчет по этапу работ производится после подписания актов выполненных работ не позднее 3-х банковских дней.

2.7. Все предоставляемые Подрядчиком скидки действительны при 100% оплате Договора.

3**. Сроки выполнения работ.**

3.1. Сроки выполнения работ по настоящему Договору определяются Планом-графиком проведения работ по проекту, приведенным в Приложении № 2 к данному Договору.

3.1.1. В случае наступления погодных условий, при которых невозможно выполнение того или иного вида работ, сроки проведения данного вида работ могут быть продлены.

При продлении сроков проведения работ Заказчик имеет право на пересмотр Графика внесения денежных средств.

4. **Обеспечение строительства материалами и оборудованием.**

4.1. Используемые материалы в комплектации дома определяются на основании соглашения сторон, и оформляются утверждаемым Заказчиком Сметным расчетом проекта (Приложение № 1) являющимся неотъемлемой частью Договора.

4.1. Подрядчик принимает на себя обязательства обеспечить строительство Объекта строительными материалами, изделиями и конструкциями, инженерным (технологическим) оборудованием в соответствии с сортаментом и количеством, установленными рабочей документацией.

4.2. Подрядчик несёт ответственность за соответствие используемых материалов и оборудования проектным спецификациям, государственным стандартам и техническим условиям.

4.3. Все поставляемые для строительства материалы и оборудование должны иметь соответствующие сертификаты, технические паспорта или другие документы, удостоверяющие их качество.

4.4. Остатки материалов являются собственностью Подрядчика, т.к. в целях оптимизации доставок Подрядчик закупает материалы с запасом. После окончания работ по данному Договору Подрядчик обязуется вывезти остатки материалов либо передать в собственность Заказчика на основании достигнутых договорённостей.

5. **Права и обязанности сторон.**

5.1. **Права и обязанности Заказчика.**

5.1.1. Заказчик обязуется:

5.1.1.1. Осуществить финансирование строительства Объекта в объёме и сроки, определённые Приложением № 2 к настоящему Договору.

5.1.1.2. Участвовать в работе приёмочной комиссии.

5.1.1.3. Контролировать соблюдение Подрядчиком условий Договора.

5.1.1.4. Осуществлять контроль над строительством Объекта согласно условиям настоящего Договора.

5.1.1.5. Предоставить источник электроэнергии не менее 5 кВт и источник технической воды с дебетом не менее 20 л/минуту.

5.1.1.6. Оплачивать поставщикам электроэнергию и воду израсходованные во время строительства.

При невозможности предоставить источник электроэнергии не менее 5 кВт Заказчик оплачивает расходы по аренде генератора и расходные материалы к нему в зависимости от использованного количества. Оплата производится до 30 числа каждого месяца использования генератора.

5.1.1.7. Обеспечить проездные пути для проезда тяжелой, общей нагрузкой до 35 т, строительной техники к месту выполнения работ.

5.1.1.8. Осуществить окончательную проверку объёмов и качества работ, выполненных Подрядчиком по настоящему Договору.

5.1.1.9. Обеспечить соблюдение правил эксплуатации согласно Паспорту Объекта.

Паспорт Объекта составляется Подрядчиком и передается Заказчику в момент подписания Акта приема-передачи законченного строительством Объекта. Паспорт Объекта является неотъемлемой частью Договора.

5.1.2. Заказчик не имеет права своими действиями вмешиваться в хозяйственную деятельность Подрядчика.

5.1.3. Заказчик несет ответственность за наличие у него документов, подтверждающих право собственности на земельный участок и за разрешение на строительство.

5.1.4. Во избежание нарушения работы несущих элементов здания и потери гарантии Заказчику запрещается загружать конструкцию каркаса нагрузками, превышающими по величине расчётные, указанные в Проекте Объекта, удалять элементы конструкции, изгибать, перерезать, вырезать отверстия или другими способами ослаблять любые стальные элементы каркаса здания без согласования с Подрядчиком.

5.1.5. Обеспечить условия для охраны материалов и оборудования на объекте на время остановки работ по причине отсутствия финансирования.

5.2 **Права и обязанности Подрядчика.**

5.2.1. Подрядчик обязуется:

5.2.1.1. Выполнить все работы, указанные в Договоре, в объёме и в сроки, предусмотренные настоящим Договором, в полном соответствии с Проектом, с действующими в РФ нормативно-техническими нормами и правилами.

5.2.1.2. Выполнить все работы на Объекте собственными силами или силами привлечённых субподрядных организаций в соответствии с утверждённой проектно-сметной документацией, подписанной Заказчиком.

5.2.1.3. Обеспечить в ходе строительных работ выполнения на строительной площадке мероприятий по технике безопасности, по противопожарной безопасности, рациональному использованию территории, охране окружающей среды.

5.2.1.4. Обеспечить соблюдение порядка ведения работ на строительной площадке.

5.2.1.5. Обеспечить процесс работ необходимыми материально-техническими ресурсами и строительной техникой.

5.2.1.6. Соблюдать культуру производства, обеспечить уборку строительной площадки от отходов выполнения работ и вывоз их за пределы стройплощадки в специально предназначенные для этого места.

5.2.1.7. Обеспечить:

- производство работ в полном соответствии с проектами, сметами, рабочими чертежами и, строительными нормами и правилами;

- качество выполнения всех работ в соответствии с действующими нормами и правилами;

- своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных при приёмке работ и в течение гарантийного срока эксплуатации Объекта, установленного в п.7.1. настоящего Договора, при условии надлежащего выполнения правил согласно п. 5.1.1.9. настоящего Договора.

5.2.2. Подрядчик несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств субподрядчиками.

5.2.3. Подрядчик обязан обеспечить сохранность имущества Заказчика, находящегося на строительной площадке. В случае не сохранности имущества Заказчика Подрядчик несет имущественную ответственность в соответствии с ГК РФ.

5.2.4. При готовности Объекта Подрядчик в течение 3 (трех) рабочих дней должен известить об этом Заказчика.

5.2.5. Подрядчик имеет право использовать в своих целях фотоматериалы, выполненные в ходе этапов проведения строительных работ.

5.2.6. Подрядчик имеет право размещать рекламную информацию на Объекте на время проведения строительно-монтажных работ.

5.2.7. Подрядчик несет ответственность за сохранность материалов и оборудования на Объекте.

5.2.8. Подрядчик имеет право производить замену материалов, применяемых при выполнении работ, по согласованию с Заказчиком, на материалы подобного качества, соответствующие санитарным и иным требованиям, которые не повлекут за собой ухудшения качества работ.

5.2.9. Обеспечить охрану материалов и оборудования на Объекте на время проведения работ.

6. **Сдача и приемка, подтверждение объемов работы.**

6.1. Выполненные этапы работ оформляются Сторонами в виде двусторонне подписанных Актов выполненных этапов работ.

6.2. Приемка результата этапа работ производится Заказчиком совместно с Подрядчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения им извещения Подрядчика о готовности соответствующего этапа работ по электронной почте или в письменном виде в офисе Подрядчика.

6.3. В течение 3 (трех) календарных дней Заказчик обязан направить (предоставить) Подрядчику подписанный Акт выполненных этапов работ с указанием конкретных замечаний, если таковые имеются.

6.4. В случае мотивированного отказа Заказчика в приеме результата этапа работ сторонами составляется двухсторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения. Доработки, необходимость выполнения которых возникла по вине Подрядчика, выполняются без дополнительной оплаты, за счет Подрядчика.

6.5. При отсутствии подписанного Акта выполненных этапов работ, либо мотивированного отказа от подписания Акта в установленный выше срок, работы считаются выполненными и принятыми Заказчиком в полном объеме без замечаний. При этом Заказчик, не вправе в дальнейшем ссылаться на недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе приемки.

6.6. По окончании строительства Объекта Стороны подписывают Акт приемки-передачи законченного строительством Объекта в 2-х экземплярах равной силы в порядке, аналогичном описанному в пп.6.2.-6.5. настоящему Договору.

6.7. Если уклонение Заказчика от принятия выполненной работы повлекло за собой просрочку в сдаче работы, риск случайной гибели строительного Объекта, Объект признается перешедшим к Заказчику в момент, когда передача должна была состояться.

7. **Гарантии качества по сданным работам.**

7.1. Гарантийный период на качество выполненных Подрядчиком работ составляет 5 (пять) лет в части несущих конструктивных элементов Объекта, а именно: фундамент (и основание под него), ограждающие наружные стены и внутренние перегородки дома, конструкции межэтажного и чердачного перекрытия, конструкция стропильной системы кровли и кровельное покрытие, при учёте законченности технологических процессов;

и сроком в 12 (двенадцать) месяцев на работы по внутренней и внешней отделке, инженерным коммуникациям, стеклопакетам, при условии соблюдения Заказчиком инструкции по эксплуатации и ухода за Объектом (инструкция по эксплуатации дома передается Заказчику при подписании Акта сдачи-приемки объекта).

Подрядчик несет ответственность за недостатки, обнаруженные в пределах гарантийного срока, кроме тех, что произошли вследствие нормального износа Объекта, произведенного самим Заказчиком в процессе эксплуатации, либо в результате неправильной эксплуатации Объекта Заказчиком, либо в результате вмешательства третьих лиц, либо по иным причинам, независящим от Подрядчика.

7.2. Гарантийный срок на входящие в Объект материалы и оборудование, не упомянутые в пункте 7.1. настоящего Договора, устанавливается в соответствие с гарантийными обязательствами производителей этих материалов и оборудования, за исключением случаев преднамеренного повреждения со стороны третьих лиц.

7.3. Если в течение гарантийного периода обнаружатся дефекты, вызванные некачественным выполнением работ Подрядчиком, препятствующие нормальной эксплуатации Объекта, Подрядчик обязан их устранить за свой счет в срок не более 30 календарных дней, за исключением тех работ, которые нельзя выполнять в данное время года. Такие недостатки Подрядчик обязан устранить незамедлительно, после наступления погодных условий, разрешённых технологией. Наличие дефектов, выявленных в гарантийный период, согласование порядка и сроков их устранения фиксируется в Акте, который подписывается Сторонами. Для участия в составлении вышеуказанного акта Подрядчик обязан направить своего уполномоченного не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента получения письменного извещения от Заказчика об обнаружении дефектов.

7.4. В случае отсутствия подписанного Акта приемки-передачи законченного строительством Объекта гарантийный период, указанный в настоящем пункте, исчисляется, с даты, последнего Акта приемки-передачи выполненного этапа работ.

7.5. Гарантия не распространяется на косвенный и побочный ущерб.

8. **Изменения условий Договора.**

8.1. Нарушения и недостатки, допущенные Подрядчиком при выполнении работ, предусмотренных настоящим Договором, исправляются Подрядчиком за свой счет в согласованные с Заказчиком сроки, а в случае несогласования сроков – в течение срока действия Договора.

8.2. Если Заказчик не выполнит в срок свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором, и это приведет к задержке выполнения работ по строительству Объекта, то Подрядчик имеет право на продление срока строительства на равный срок. В этом случае Стороны должны принять все необходимые меры, предотвращающие дополнительные расходы.

8.3. В случае не выполнения п.п. 5.1.1.5., 5.1.1.6., 5.1.1.7. данного Договора Заказчик обязан оплатить расходы, связанные с выполнением п.п. данного Договора (устройство подъездных путей, оплата аренды электрогенератора, доставка воды и т.д.) на основании счетов предъявляемых Подрядчиком.

8.4. При просрочке оплаты работы на срок более 30 (тридцати) календарных дней Заказчик обязан уплатить Подрядчику пеню в размере 0,1% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки, но не более 10% от общей неуплаченной суммы.

8.5. За несвоевременное окончание строительно-монтажных работ на Объекте по вине Подрядчика на срок более 30 (тридцати) календарных дней, Подрядчик обязан уплатить Заказчику пени в размере 0,1% от стоимости невыполненных работ за каждый день календарный день просрочки, но не более 10% от общей стоимости невыполненных работ.

8.6. В случае досрочного окончания этапа работ Заказчик обязан оплатить его в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания акта выполненных работ по данному этапу. В данном случае ответственность за просрочку оплаты, установленная п.8.4. настоящего Договора, наступает со дня оплаты, установленного Графиком внесения денежных средств.

8.7. В случае простоя бригады по причине несвоевременной поставки материалов на объект, закупаемых Заказчиком, Заказчик обязан оплатить простой в размере 6 000 (шесть тысяч) рублей за каждые сутки простоя.

9. **Форс-мажорные обстоятельства.**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясение, наводнение и т.д.), запретительных актов государственных органов, на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

9.2. Сторона, для которой сложилась невозможность выполнения обязательств по Договору в связи с наступлением форс-мажорных обстоятельств, должна известить в течение 10 (десяти) календарных дней другую Сторону Договора о наступлении указанных обстоятельств; невыполнение указанного условия исключает возможность для данной Стороны ссылаться на указанные обстоятельства как основание для освобождения от ответственности.

10. **Расторжение и прекращение Договора.**

10.1. Заказчик вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор в следующих случаях:

- задержка Подрядчиком начала строительства более чем на двадцать календарных дней по причинам, не зависящим от Заказчика;

- отставание Подрядчиком от сроков, установленных Планом-графиком проведения работ по проекту, более чем на 30 (тридцать) календарных дней;

- превышения паузы временного прекращения производства более чем на 20 календарных дней;

- неоднократное несоблюдение Подрядчиком требований по качеству работ;

- издание актов государственных органов в рамках действующего законодательства, лишающих права Подрядчика на производство работ.

В этом случае Заказчик направляет Подрядчику заявление о расторжении Договора, при получении которого Подрядчик обязан в течение 10 (десяти) календарных дней прекратить дальнейшее производство строительных работ.

Досрочное расторжение Договора возможно также в порядке и случаях, установленных действующим законодательством.

10.2. Отношения по Договору прекращаются по окончании всех выплат, связанных с исполнением обязательств по Договору, и завершении гарантийного периода, установленного в п.7.1. настоящего Договора.

11. **Разрешение споров между Сторонами.**

11.1. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем ведения переговоров, достигнутые договоренности фиксируются дополнительными соглашениями Сторон (или протоколами), а в случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение в суд общей юрисдикции по месту нахождения истца в установленном законом порядке.

12. **Внесение изменений в Договор.**

12.1. Заказчик вправе вносить изменения в объемы работ, которые, по его мнению, необходимы. В случае принятия Заказчиком решения о внесении изменений в объемы выполняемых Подрядчиком работ, Заказчик обязан направить Подрядчику письменное распоряжение, обязательное к выполнению Подрядчиком не позднее 2 (двух) рабочих дней до начала выполнения работ по соответствующему этапу, с указанием:

- увеличить или сократить объем некоторой указанной работы;

- исключить некоторую работу;

- изменить характер, качество или вид некоторой работы;

- выполнить некоторую дополнительную работу.

Все изменения должны быть оформлены надлежащим образом в виде приложений к Проекту Объекта.

12.2. Заказчик вправе вносить изменения в техническую документацию Проекта.

12.3. В случае принятия решения о консервации Объекта, Заказчик обязан оплатить Подрядчику фактически выполненные объемы работ и материалов с учетом накладных и транспортных расходов. При объеме освоенных средств по Договору до 30% Заказчик вносит 50 % от общей суммы накладных и транспортных расходов, при объеме более 30 % Заказчик вносит полную сумму накладных и транспортных расходов. Все работы, связанные с консервацией Объекта оплачиваются Заказчиком.

12.4. После завершения консервации охрану Объекта принимает на себя Заказчик.

12.5. Стоимость Объекта и сроки выполнения работ могут быть изменены по соглашению Сторон, что закрепляется дополнительным соглашением, становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.6. В случае возникновения во время осуществления Подрядчиком работ обстоятельств, которые в соответствии со строительными нормативами запрещают производство работ (неблагоприятные погодные условия и т.п.), Подрядчик обязан в одностороннем порядке составить двусторонний акт, фиксирующий указанные обстоятельства и направить его для подписания Заказчику. Заказчик в течение 3 (трех) рабочих дней после получения от Подрядчика акта о начале вынужденного простоя, либо подписывает его, и в этом случае сроки окончания выполнения Подрядчиком работ по Договору переносятся на число дней приостановки работ, либо отказывается от подписания акта о начале вынужденного простоя и направляет Подрядчику свои мотивированные письменные возражения. Сроки платежей в Графике внесения денежных средств переносятся на количество дней приостановки работ.

13. **Прочие условия.**

13.1. Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в документах, оформляющих взаимодействие Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного согласия другой Стороны.

13.2. Любое уведомление по данному Договору дается в письменной форме в виде письма по электронной почте или отправляется заказным письмом получателю по его адресу, указанному в разделе «Реквизиты и подписи Сторон».

13.3. При выполнении настоящего Договора во всем, что не предусмотрено его условиями, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.4. Все указанные в Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

13.5. Работы по согласованию проекта (архитектурное решение, размещение жилого дома на земельном участке, разрешение на строительство, подводку коммуникаций) осуществляются в административных органах собственником участка самостоятельно.

13.6. В случае наложения запрета на осуществление строительной деятельности Подрядчика по строительству Объекта, вызванной отсутствием необходимых документов Заказчика, Подрядчик по собственному усмотрению вправе изменить срок окончания работ по настоящему Договору, либо расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке, уведомив Заказчика не менее чем за 10 (десять) календарных дней до даты расторжения. В данном случае расчет между сторонами производится, исходя из фактически произведенных работ, согласно сметной документации и актам выполненных работ.

13.7. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и действует до момента выполнения обязательств по Договору (или прекращению Договора в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором).

13.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

14. **Перечень приложений:**

Приложение № 1 – Сметный расчет проекта.

Приложение № 2 – План-график проведения работ по проекту и График внесения денежных средств.

15. **Реквизиты и подписи Сторон.**

Заказчик: Подрядчик:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | ООО «Оптимум Хаус», 192102, г.Санкт-Петербург, ул. Бухарестская, д.32, оф. 574 |  |  |  |
|  | ИНН 7816312600, КПП 781601001 |  |  |
|  | р/сч 40702810032370000390 |  |  |
|  | в Филиале «Санкт-Петербургский» АО «Альфа-Банк» |  |  |
|  | кор/сч 30101810600000000786 |  |  |
|  | бик 044030786 |  |  |

Адрес электронной почты: Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [9290044d@mail.ru](mailto:9290044d@mail.ru)

Заказчик\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_/ Подрядчик \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Простов О.Ю./