

ДОГОВОР ПОДРЯДА № _____
на выполнение подрядных работ по объекту:
«Капитальный ремонт и реконструкция жилищного фонда. Капитальный ремонт
многоквартирного жилого дома по адресу:
г. Оха, ул. Советская, д. 22а

« » 2014 г.

г. Оха

Товарищество собственников жилья «Союз», именуемое в дальнейшем Заказчик в лице председателя Козика Евгения Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____, именуемое в дальнейшем Подрядчик, в лице _____ действующего на основании _____, с другой стороны, заключили договор подряда (далее Договор) о нижеследующем:

1. Определения и понятия

В договоре следующие понятия будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1. Цена договора - цена, определенная в установленном порядке по итогам отбора (Протокол № _____ от _____), в соответствии с ценой его предложения.

1.2. Гарантийный срок - это интервал времени, в течение которого Подрядчик устраняет в соответствии с Договором своими силами и за свой счет все выявленные дефекты, связанные с выполнением работ по Договору. Гарантийный срок на качество выполненных работ, материалы начинается со дня подписания акта приема-передачи выполненных работ и составляет 60 месяцев.

1.3. Акт о недостатках, обнаруженных в гарантийный срок – документ, составляемый в порядке, предусмотренном Договором, в случае обнаружения недостатков в течение гарантийного срока и содержащий перечень недостатков с указанием даты устранения этих недостатков подрядчиком. В Акте также делается отметка о фактическом устранении подрядчиком недостатков или их устранении за счет подрядчика.

1.4. Скрытые работы - работы, скрывающиеся работами, выполненными позже, или конструкциями и/или оборудованием, установленными позже, объем, качество и точность выполнения которых невозможно определить после выполнения последующих работ, монтажа конструкций и оборудования.

1.5. Работы - весь объем работ, соответствующий условиям Договора, приложениям к нему, проектной документации и положениям (в том числе рекомендуемым), действующим в Российской Федерации нормативным документам и правилам, подлежащим выполнению Подрядчиком. Работы могут также означать отдельные части (виды) вышеуказанных работ там, где это требуется по смыслу Договора.

1.6. Дни - календарные дни, если иное не предусмотрено текстом Договора.

2. Предмет Договора

2.1. Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома по адресу: г. Оха, ул. Советская, 22а, в соответствии с условиями настоящего Договора, сдачу объекта в срок, установленный разделом 4 настоящего Договора.

3. Цена договора и порядок расчетов

3.1. Стоимость работ определена в размере _____ (_____) рублей, в том числе:

- ремонт крыши – _____ рублей;
- утепление и ремонт фасада – _____ рублей;

3.2. В цену Договора включена стоимость всех затрат Подрядчика, необходимых для выполнения работ по Договору, в том числе:

- выполнение полного комплекса работ, предусмотренных техническим заданием; В случае, если участником не будут учтены какие-либо расценки на выполнение работ, составляющих полный комплекс работ по предмету аукциона, данные работы должны быть в любом случае выполнены в полном соответствии с расчетом цены Договора в пределах заявленной цены Договора. Все цены должны быть выражены в рублях.
- затраты на приобретение материалов, изделий, конструкций- затраты, связанные с обеспечением работ рабочими;
- транспортные расходы и получение разрешений на транспортировку грузов, доставляемых Подрядчиком и привлекаемых им Субподрядчиками;
- накладные расходы, сметная прибыль, лимитированные затраты;
- расходы на страхование строительно-монтажных рисков;
- иные расходы подрядчика, связанные с выполнением работ.

3.3. Цена Договора является твердой на весь период выполнения работ и сдачи результатов работ. Цена может быть снижена по соглашению сторон без изменения, предусмотренного Договором, количества работ и иных условий исполнения Договора.

3.4. Подрядчик до 25 (двадцать пятого) числа отчетного месяца представляет Заказчику акт о приемке выполненных работ (ф. КС-2) - 6 экземпляров, справку о стоимости выполненных работ и затрат (ф. КС-3) - 6 экземпляров, счет-фактуру - 2 экземпляра. Заказчик в течение 3 (трех) рабочих дней рассматривает и оформляет представленные документы или направляет обоснованный отказ.

3.5. Оплата работ производится за фактически выполненные работы согласно актам выполненных работ КС-2, КС-3, перечислением на расчетный счет исполнителя в течение 5-ти рабочих дней со дня получения Заказчиком средств субсидии на проведение работ по капитальному ремонту жилого дома. Возможна выплата аванса в размере 30 % от цены Договора при условии получения Заказчиком средств субсидии в виде аванса в указанном размере. Списание аванса производится в полном объеме с первого выполнения.

3.6. Работы, выполненные Подрядчиком с отклонениями от норм и правил, установленных для данного вида работ, а так же условий настоящего Договора, не подлежат оплате Заказчиком до устранения отклонений.

3.7. Окончательный расчет за выполненные работы осуществляется после подписания трехстороннего акта приемки законченного капремонтом объекта (Заказчик, Подрядчик, Строительный контроль), а также после предоставления всей исполнительной документации на выполненные объемы работ.

4. Сроки выполнения работ

4.1. Сроки выполнения работ в целом устанавливаются графиком производства работ (приложение № 2) и определены:

Начало работ: с даты подписания Договора.

Окончание работ: 01 ноября 2014 года или ранее.

4.2. Работы на объекте должны быть закончены Подрядчиком и сданы Заказчику в срок, указанный в п. 4.1 настоящего Договора. Указанная дата является исходной для определения имущественных санкций в случае нарушения сроков капремонта.

4.3. Подрядчик вправе досрочно выполнить Работы, предусмотренные Договором, при этом Подрядчик не вправе требовать увеличения цены Договора и оплаты за выполненные досрочно работы.

5. Права и обязанности заказчика

5.1. Осуществлять платежи за выполненные по Договору работы в установленном порядке раздела 3 настоящего Договора.

5.2. Участвовать в установленном порядке в приемке объекта.

5.3. Контролировать ход капитального ремонта и соблюдение сторонами Договора его условий, с соблюдением сроков их выполнения и за соответствием установленной Договором цене, а также за качеством материалов и оборудования.

5.4. Осуществлять в соответствии с требованиями статьи 53 Градостроительного кодекса РФ строительный контроль (по договору), в соответствии с утвержденной проектной документацией, условиями Договора и требованиями нормативных документов в области осуществления капитального строительства и капитального ремонта.

5.5. Оказывать содействие Подрядчику в ходе выполнения им работ по вопросам, непосредственно связанным с предметом Договора, решение которых возможно только при участии Заказчика.

5.6. Произвести приемку и проверить стоимость и качество работ, выполненных Подрядчиком.

5.7. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в других статьях настоящего Договора.

6. Права и обязанности Подрядчика

6.1. Выполнить работы в объеме и в сроки, предусмотренные Договором и приложениями к нему, и представить к приемке работы в установленном порядке с оформлением акта приемки работ, но не позднее срока сдачи работ, установленного Графиком производства работ и настоящим Договором.

6.2. Выполнить все работы по настоящему Договору собственными силами и/или силами привлеченных субподрядных организаций в соответствии с требованиями нормативных правовых актов, проектно-сметной документацией и условиями настоящего Договора, определяющими цену работ и сроки их выполнения.

6.3. Обеспечить в ходе выполнения работ на строительной площадке мероприятий по технике безопасности и охране труда.

6.4. Обеспечить работы необходимыми материально-техническими ресурсами и строительной техникой.

6.5. Все поставляемые Подрядчиком для работ материалы, изделия и конструкции должны иметь соответствующие сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие их качество. Копии сертификатов должны быть представлены Заказчику за 10 (десять) календарных дней до начала производства работ, выполняемых с использованием указанных материалов, изделий и конструкций.

6.6. Обеспечить надлежащее содержание и уборку строительной площадки и прилегающей непосредственно к ней территории.

6.7. Вывезти в течение 7 (семи) календарных дней со дня подписания Акта приемки работ, за пределы строительной площадки принадлежащие Подрядчику строительные материалы, временные сооружения и другое имущество.

6.8. Известить Заказчика за 3 (три) дня до начала приемки о готовности ответственных конструкций и скрытых работ. Подрядчик приступает к выполнению последующих работ только после приемки Заказчиком скрытых работ и составления актов освидетельствования этих работ. Если закрытие работ выполнено без подтверждения Заказчика, в случае, когда он не был информирован об этом, по требованию Заказчика Подрядчик обязан за свой счет вскрыть любую часть скрытых работ, согласно указанию Заказчика, а затем восстановить ее за свой счет.

6.9. В случае неявки представителя Заказчика в указанный Подрядчиком срок составить односторонний акт. Вскрытие работ в этом случае по требованию Заказчика производится за его счет.

6.10. Немедленно известить Заказчика и до получения от него указаний приостановить работы при обнаружении:

- возможных неблагоприятных для Заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения работ;
- иных, не зависящих от подрядчика обстоятельств, угрожающих качеству результатов выполняемой работы либо создающих невозможность ее завершения в срок.

6.11. Обеспечить:

- производство работ в полном соответствии с проектной документацией, строительными нормами и правилами, стандартами и иными нормативными документами, действующими в Российской Федерации;
- обеспечить строительный контроль на объекте, назначить приказом ответственное лицо по вопросам строительного контроля;
- качество выполнения всех работ в соответствии с действующими нормами, правилами, стандартами, иными нормативными документами и техническими условиями;
- своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных при приемке работ и в течение гарантийного срока;
- соблюдать требования к составу и порядку ведения исполнительной документации.

6.12. Нести ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств Субподрядчиками.

6.13. Обеспечить до сдачи Объекта Заказчику уборку всех помещений Объекта, осуществить мойку оконных стекол, удаление всех пятен краски и грязи с поверхностей и выполнение других аналогичных работ.

6.14. Выполнять работы в соответствии со сводным сметным расчетом стоимости строительства (Приложение № 1).

6.15. Выполнить в полном объеме свои обязательства, предусмотренные в других статьях Договора.

6.16. Представить Заказчику исполнительную документацию на объем выполненных работ. Без предоставления необходимого объема исполнительной документации Заказчик имеет право не рассматривать формы КС-2, КС-3 и не производить оплату.

7. Гарантии качества работ

7.1. Подрядчик гарантирует:

- своевременное устранение за свой счет недостатков и дефектов, выявленных в период Гарантийного срока;
- возможность безаварийной эксплуатации Объекта на протяжении Гарантийного срока;
- бесперебойное функционирование инженерных систем, смонтированных Подрядчиком, при эксплуатации Объекта в Гарантийный срок.

7.2. Гарантийный срок на качество выполненных работ, материалов составляет 60 месяцев.

7.3. Если в течение Гарантийного срока выявится, что работы (отдельные виды работ) имеют дефекты и недостатки, которые являются следствием ненадлежащего выполнения Подрядчиком (его субподрядчиками), принятых им на себя обязательств, в том числе будут обнаружены материалы, которые не соответствуют сертификатам качества или требованиям Договора, то Заказчик, совместно с Подрядчиком составляет акт, где кроме перечня дефектов определяются даты устранения дефектов и недостатков.

8. Ответственность сторон

8.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Подрядчик и Заказчик несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае отказа от выполнения работ или ненадлежащего исполнения взятых на себя по настоящему Договору обязательств Подрядчик уплачивает Заказчику штраф в размере одной трёхсотой действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены Договора за каждый день просрочки до полного выполнения принятых на себя обязательств Договора.

8.2. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного Договором, Подрядчик уплачивает неустойку. Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного Договором, начиная со дня следующего после дня истечения установленного Договором срока исполнения обязательства. Размер такой неустойки в размере одной трёхсотой действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации. Подрядчик освобождается от уплаты неустойки, если докажет, что просрочка исполнения указанного обязательства произошла вследствие непреодолимой силы или по вине Заказчика.

8.3. В случае нарушения Заказчиком сроков оплаты (п.3.5 Договора), Подрядчик вправе предъявить Заказчику требование о выплате Подрядчику неустойки в виде пени, а Заказчик обязан такое требование удовлетворить, в размере одной трёхсотой действующей на день уплаты неустойки ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы задолженности за каждый день просрочки.

8.4. Обязанность по уплате пени, предусмотренной пп. 8.2 и 8.3 настоящей статьи, возникает у Стороны, нарушившей обязательства по Договору, с момента официального предъявления письменной претензии другой Стороны. В случае отсутствия официальных претензий одной из Сторон в адрес другой пени не начисляются и не уплачиваются. Заказчик освобождается от уплаты неустойки, если докажет, что просрочка исполнения указанного обязательства произошла вследствие непреодолимой силы или по вине Подрядчика.

8.5. Выплата пени не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения своих обязательств.

8.6. Подрядчик несёт ответственность по настоящему Договору за действия привлекаемых им к его исполнению субподрядчиков, как за свои собственные.

9. Порядок расторжения Договора

9.1. Расторжение Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает от ответственности за неисполнение договорных обязательств, которые имели место до расторжения Договора.

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

9.3. Расторжение Договора допускается по соглашению сторон или решению суда по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

10. Разрешение споров

10.1. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения Договора, разрешаются Сторонами путем ведения переговоров, достигнутые договоренности фиксируются дополнительным соглашением Сторон, а в случае недостижения согласия, спор передается на рассмотрение Арбитражного суда Сахалинской области в установленном порядке.

10.2. При возникновении между Заказчиком и Подрядчиком спора по поводу недостатков выполненной работы или их причин и невозможности урегулирования этого спора переговорами по требованию любой из сторон должна быть назначена экспертиза. Расходы на экспертизу несет сторона, потребовавшая ее назначения, а если она назначена по соглашению Заказчика и Подрядчика – обе стороны поровну.

11. Форс-мажорные обстоятельства

11.1. 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 на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора и подтверждены документами компетентных органов.

11.2. Если одна из Сторон не в состоянии выполнить полностью или частично свои обязательства по Договору вследствие наступления события или обстоятельства непреодолимой силы, то эта сторона обязана в срок до 10 (десяти) календарных дней уведомить другие стороны о наступлении такого события или обстоятельства с указанием обязательств по Договору, выполнение которых невозможно или будет приостановлено с последующим представлением документов компетентных органов, подтверждающих действие обстоятельств непреодолимой силы.

11.3. Если, по мнению Стороны, работы могут быть продолжены в порядке, действовавшем согласно Договору до начала обстоятельств непреодолимой силы, то срок

исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.

12. Заключительные положения

- 12.1. При выполнении Договора во всем, что не предусмотрено его условиями, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, законодательными и нормативными правовыми актами Сахалинской области.
- 12.2. Все указанные в Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.
- 12.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
- 12.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания и действует до полного исполнения обязательств по Договору.
- 12.5. Изменения и дополнения вносятся в настоящий Договор по согласованию Сторон путем оформления дополнительного соглашения.
- 12.6. Договор считается законченным после выполнения взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Заказчиком и Подрядчиком.
- 12.7. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, разрешаются путем переговоров сторон. В случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Сахалинской области.

13. Юридические адреса сторон

ПОДРЯДЧИК:

ЗАКАЗЧИК:

	Товарищество собственников жилья «СОЮЗ» Юридический адрес: 694490 Сахалинская область, г. Оха, ул. Советская, д. 22а-22, р/с 40702810850340029155 в Дальневосточном банке ОАО «Сбербанк России» в г. Хабаровск, Кор.сч. 30101810600000000608, ИНН 65060009915, КПП 650601001, ОГРН 1136517000278, Тел. / Факс: (42437) 45-695
_____/_____/_____/	Председатель Товарищества собственников жилья «СОЮЗ» _____ Е.В. Козик