

г. Ставрополь

« ___ » _____ 20__ г.

_____, паспорт _____, выдан _____, проживающий(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем **Заказчик**, с одной стороны, и ООО «Халстрой», именуемое в дальнейшем **Подрядчик**, в лице _____, действующего на основании *Устава*, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые **Стороны**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1.1. Заказчик поручает, а **Подрядчик** принимает на себя обязательство по выполнению работ по **ремонту квартиры, расположенной по адресу:** _____

в соответствии с проектно-сметной документацией, являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.2. Подрядчик принимает на себя обязательство выполнить работы, упомянутые в п. 1.1. настоящего Договора, собственными и (или) привлеченными силами, из своих материалов, а так- же из материалов **Заказчика**, поставленных последним, в соответствие со **Сметой на выполнение ремонтно-отделочных работ** (Приложение №1) и **Графиком поставки материалов Заказчиком** (Приложение №2), являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора, на собственном оборудовании и своими инструментами и в соответствии с **Дизайн-проектом**.

1.3. Для выполнения настоящего Договора **Заказчик** обязуется передать **Подрядчику** в установленном порядке **Дизайн-проект** и другую необходимую проектную документацию в момент его подписания.

1.4. Работы должны выполняться в соответствии с **Графиком производства работ** (Приложение №3), утвержденным сторонами, и являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора. **Дата начала работ – _____ 20__ г.**

1.5. Все обусловленные настоящим Договором работы должны быть закончены к «___» _____ **20__ года** и сданы **Заказчику** по актам выполненных работ.

2. Стоимость работ и условия платежа.

2.1. Стоимость всех поручаемых **Подрядчику** работ определяется _____ в _____ сумме

_____ **рублей**, с учетом стоимости материалов, в соответствие со сметой (Приложение 1 к настоящему Договору).

2.2. Взаиморасчёты за выполненные объёмы работ осуществляются по **Актам приемки работ** (Приложение №4), подписанным обеими сторонами.

2.3. Оплата производится за фактически выполненные объёмы работ. Перед началом работ **Заказчик** авансирует **Подрядчика** в размере 30% от стоимости Договора. Выданный аванс учитывается при окончательном расчете.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Заказчик.

3.1.1. **Заказчик** производит оплату выполненных результатов работ на основании **Акта приемки** выполненных работ, подписанного сторонами.

3.1.2. Участвует в комиссиях и рабочих совещаниях, связанных с выполнением работ по настоящему Договору.

3.1.3. Осуществляет контроль за соблюдением **Подрядчиком** сроков, объемов и качества выполнения работ в соответствии с графиком производства работ.

3.1.4. Осуществляет приемку всех предусмотренных к выполнению **Подрядчиком** работ по Договору в соответствии с проектно-сметной документацией, являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.1.5. Обеспечивает поставку финишных материалов в объемах и в сроки, определенные **Графиком поставки материалов Заказчиком**, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.1.6. Несет ответственность за переоборудование и перепланировку ремонтируемого помещения и согласования ее с соответствующими организациями.

3.1.7. Обязан обеспечить **Подрядчику** доступ к объекту, и определяет вместе с ним фронт работ.

3.1.8. **Заказчик** обязуется обеспечить **Подрядчику** необходимые условия для проведения работ, включающие в себя:

- наличие на квартире электроэнергии, достаточной для нормального функционирования электроинструментов и освещения рабочих мест сотрудников, а также водоснабжения и отопления
- возможность отключения по предварительной заявке **Подрядчика** стояков горячей, холодной воды и отопления (при проведении сантехнических работ);
- своевременную предоплату за приобретаемые **Подрядчиком** материалы по ценам, согласованным с **Заказчиком**;
- не передавать ключи от объекта третьим лицам без согласования с **Подрядчиком**;
- возможность проведения работ на объекте ежедневно с 9-00 до 20-00;
- исключить возможность доступа на объект кого-либо в отсутствие **Заказчика** (кроме **Подрядчика**).

3.2. Подрядчик:

3.2.1. Выполняет все работы в объёме и в сроки, предусмотренные настоящим Договором и приложениями к нему, и сдает работы **Заказчику** в состоянии, позволяющем нормальную эксплуатацию систем.

3.2.2. Производит работы в полном соответствии с проектами, сметами, рабочими чертежами, СНИПами и ГОСТами.

3.2.3. Поставляет на объект, при соответствующей оплате **Заказчиком**, необходимые материалы, оборудование, изделия, конструкции, комплектующие, технику.

3.2.4. Обеспечивает выполнение на объекте необходимых мероприятий по технике безопасности, пожарной безопасности во время проведения работ.

3.2.5. Обеспечивает содержание и уборку объекта и прилегающих к нему площадей.

3.2.6. Обязуется предупредить **Заказчика** о непригодности или недоброкачественности материала, полученного от **Заказчика**, а также о том, что соблюдение указаний **Заказчика** грозит годности или прочности выполняемой работы.

3.2.7. Обязуется обеспечить уборку отремонтированной по настоящему Договору квартиры по окончании производства работ, а также вывезти строительный мусор.

3.2.8. **Подрядчик** имеет право:

- привлекать к производству работ субподрядные организации или сторонних специалистов при согласовании с **Заказчиком**;

- требовать от **Заказчика** его присутствия (или его доверенного лица) при выполнении особо ответственных работ (плиточные работы, паркетные работы, работы по наклейке обоев) или при выборе специфических материалов;

- отказать **Заказчику** в привлечении им других подрядчиков или сторонних специалистов в период действия настоящего Договора, если их деятельность вызовет нарушение технологического цикла производства ремонтно-отделочных работ, задержку сроков выполнения работ **Подрядчиком**.

4. Ответственность сторон.

4.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

4.2. Договор может быть, досрочно расторгнут одной из сторон, если другая сторона систематически нарушает обязательства по настоящему Договору.

При нарушении **Подрядчиком** договорных обязательств по сроку завершения работ (п.1.5) более чем на 10 дней, последний уплачивает **Заказчику** пеню в размере 0,5% сметной стоимости ремонтно-строительных работ за каждый день просрочки, но не более одного месяца.

4.3. В случае возникновения в выполняемых работах недостатков со стороны **Подрядчика**, за задержку их устранения в работах в нарушение сроков, предусмотренных двусторонним актом сторон, а в случае неявки **Подрядчика**, односторонним актом, **Заказчик** вправе для исправления некачественно выполненных работ привлечь другую организацию с оплатой расходов за счет **Подрядчика**.

4.4. **Подрядчик** несет ответственность перед **Заказчиком** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств **Субподрядчиками** (подрядными организациями, нанятыми **Подрядчиком** для выполнения последних своих обязательств по настоящему Договору).

4.5. За задержку платежа более, чем на 3 дня после того, как выполненные **Подрядчиком** работы **Заказчиком** приняты, **Заказчик** выплачивает неустойку в размере 0,5 % сметной стоимости ремонтно-строительных работ за каждый день просрочки, начиная с первого банковского дня, следующего за днем просрочки, но не более тридцати процентов от сметной стоимости ремонтно-строительных работ, до полного исполнения обязательств по финансированию.

4.6. За задержку **Заказчиком** в поставке финишных материалов по **Графику поставки материалов** более, чем на 5 дней последний уплачивает пени в размере 0,5% от сметной стоимости ремонтно-строительных работ за каждый день просрочки, но не более 5% от сметной стоимости ремонтно-строительных работ. При этом **График производства работ** изменяется и подписывается сторонами с учетом соответствующей просрочки поставки материалов **Заказчиком**.

4.7. Подрядчик за свой счёт восстанавливает нанесённый им ущерб конструктивным элементам в квартире и в здании.

5. Сроки выполнения работ.

5.1. Работы по настоящему Договору **Подрядчик** должен начать производить и завершить в соответствии с согласованным и прилагаемым к настоящему Договору **Графиком производства работ**.

5.2. Работы по капитальному ремонту должны быть подготовлены к сдаче **Подрядчиком** и сданы **Заказчику** в срок, указанный в статье 1 настоящего Договора. Указанная дата является исходной для определения имущественных санкций в случаях нарушения сроков выполнения работ.

6. Форс-мажорные обстоятельства.

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием природных явлений, действий со стороны государства, внешних объективных факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

6.2. Срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

6.3. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более одного месяца, то **Подрядчик** и **Заказчик** должны обсудить, какие меры необходимо принять для продолжения работ.

7. Производство работ.

7.1. Подрядчик за три дня до начала приёмки извещает **Заказчика** о готовности отдельных ответственных конструкций и скрытых работ. Их готовность подтверждается двусторонними актами промежуточной приёмки ответственных конструкций и актов освидетельствования скрытых работ. **Заказчик** обязан в течение 3-х дней произвести приемку выполненных работ. При обнаружении недостатков составляется их перечень, и оговариваются сроки их устранения. В том случае, если **Заказчик** в течение 3-х дней не производит приемку этапа без обоснования причин, то работы данного этапа считаются принятыми без замечаний по качеству. **Заказчик**, принявший работу без проверки, лишается права ссылаться на недостатки работы, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки). В случае необходимости, **Заказчик** может передать полномочия по приемке работ другому лицу (по письменной доверенности).

7.2. Если скрытые работы не были предъявлены для приемки **Заказчику** или были предъявлены с опозданием, то по требованию **Заказчика Подрядчик** обязан за свой счёт вскрыть любую часть скрытых работ согласно указанию **Заказчика**, а затем восстановить её. Ежемесячно **Заказчик** проверяет и своей подписью подтверждает записи в журнале. Если **Заказчик** не удовлетворен ходом работ или записями **Подрядчика**, то он излагает свое мнение в журнале. **Подрядчик** обязуется

в согласованный срок принять меры к устранению недостатков, указанных **Заказчиком**.

7.3. В случае, если **Заказчиком** будут обнаружены некачественно выполненные работы, то **Подрядчик** своими силами и без увеличения стоимости обязан в согласованный срок переделать эти работы для обеспечения их надлежащего качества. При невыполнении **Подрядчиком** этой обязанности **Заказчик** вправе для исправления некачественно выполненных работ привлечь другую организацию с оплатой расходов за счёт **Подрядчика**.

7.4. **Заказчик** вправе назначить своих представителей на объекте, которые от его имени осуществляет приёмку по акту выполненных работ, архитектурный и технический надзор, а также производят проверку соответствия используемых **Подрядчиком** материалов и оборудования условиям Договора и проектной документации. Полномочия таких представителей должны подтверждаться письменной доверенностью.

7.5. Проведение встреч представителей **Подрядчика** с **Заказчиком** с целью обсуждения хода выполнения работ производится в будние дни в период 10-00 до 18-00. В случае необходимости проведения встреч в другое время, Стороны согласуют его с учетом возможностей **Подрядчика**.

7.6. В случае, если **Заказчик** выходит с инициативой о проведении каких-либо дополнительных работ (отсутствующих в смете), **Подрядчик** производит расчет стоимости выполнения этих работ и материалов, необходимых для их проведения, и сроков. На выполнение данных работ подписывается соответствующее дополнение к настоящему Договору и изменения к первоначальной смете из Приложения 1 к настоящему Договору. Срок завершения всех работ переносится соразмерно времени, необходимого для их выполнения. В случае не достижения согласия по дополнительным работам **Подрядчик** имеет право отказаться от их выполнения. Приемка-передача и оплата дополнительных работ производится сразу после их выполнения и приемки.

7.7. В случае изменения среднерыночных цен на конкретные общестроительные материалы в период проведения работ более, чем на 10%, цены, указанные в смете на эти материалы, могут быть пересмотрены (пропорционально изменению среднерыночных цен).

8. Приёмка законченного объекта

8.1. Приёмка завершённых работ осуществляется после выполнения сторонами всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в соответствии с установленным порядком, действующим на дату подписания Договора.

8.2. Приёмка работ производится в течение пяти дней после даты получения **Заказчиком** письменного извещения **Подрядчика** о его готовности.

8.3. **Подрядчик** за свой счет устраняет выявленные при приемке объекта недостатки в течение 15 дней, если срок не оговорен сторонами, с момента получения соответствующего акта, подписанного сторонами.

9. Гарантии.

9.1. **Подрядчик** гарантирует:

- надлежащее качество приобретенных им и использованных материалов, конструкций, оборудования и систем, соответствие их проектным сертификатам,

стандартам и техническим условиям, обеспеченность их соответствующими сертификатами, техническими паспортами и другими документами, удостоверяющими их качество;

- качество выполненных всех работ в соответствии с проектной документацией и действующими нормами и техническими условиями;

- своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных при приемке работ, и в период гарантийной эксплуатации объекта;

9.2. Гарантийный срок нормальной эксплуатации систем и входящего в неё оборудования, материалов и работ составляет **12 месяцев**.

Если в период гарантийной эксплуатации систем обнаружатся дефекты, препятствующие нормальной эксплуатации, причиной которых явилось нарушение технологии при производстве **Подрядчиком** соответствующих работ, то **Подрядчик** обязан их устранить за свой счёт в согласованные сроки. Гарантийный срок в этом случае продлевается, соответственно, на период устранения дефектов.

Для участия в составлении акта, фиксирующем дефекты, согласование порядка и сроков их устранения **Подрядчик** обязан командировать своего представителя в течение 7 дней со дня получения извещения **Заказчика**.

Указанные гарантии не распространяются на случаи преднамеренного повреждения объекта со стороны третьих лиц.

9.3. При отказе **Подрядчика** от составления или подписания акта обнаруженных дефектов недоделок для их подтверждения **Заказчик** вправе назначить квалифицированную экспертизу, которая составит соответствующий акт по фиксации дефектов и недоделок и их характер, что не исключает право сторон обратиться в арбитражный суд по данному вопросу.

9.4. В случае проведения ремонта установленного оборудования и иных видов отделочных работ сторонней организацией в течение гарантийного срока, **Подрядчик** имеет право отказать **Заказчику** в производстве гарантийного ремонта и произвести необходимый ремонт на общих основаниях.

10. Разрешение споров.

10.1. Все возникшие споры и разногласия между сторонами разрешаются исключительно путем переговоров (с составлением совместного протокола разногласий), при невозможности устранения разногласий путем переговоров, стороны разрешают эти споры в порядке, предусмотренном действующим Законодательством РФ.

11. Расторжение Контракта.

11.1. **Заказчик** вправе расторгнуть Договор в следующих случаях:

- задержки **Подрядчиком** начала ремонта более чем на 10 дней по причинам, не зависящим от **Заказчика**;

- систематического нарушения **Подрядчиком** сроков выполнения работ по утвержденному сторонами графику производства работ, влекущего за собой увеличение сроков сдачи работ более чем на 1 месяц;

- систематического несоблюдения **Подрядчиком** требований по качеству работ;

-аннулирование лицензий на строительную деятельность, других актов государственных органов в рамках действующих законодательств, лишаящих **Подрядчика** права на производство работ.

- в случае нарушения **Подрядчиком** техники безопасности, пожарной безопасности при производстве работ на объекте **Заказчика**.

При отказе **Подрядчика** подписать акт о нарушениях сроков выполнения графика работ или отдельных видов работ или этапов, предусмотренных графиком производства работ, **Заказчик** вправе привлечь к участию в комиссионном обследовании представителей органов государственной власти. Договор считается расторгнутым с момента письменного уведомления **Подрядчика**, при этом **Подрядчик** возвращает в бесспорном порядке переплату средств с учетом фактически выполненных работ.

12. Особые условия.

12.1. Любые изменения, дополнения, вносимые в настоящий Договор, определяются сторонами путем проведения переговоров и оформляются дополнительным соглашением сторон в письменной форме.

12.2. В случаях, не предусмотренных настоящим Договором, стороны руководствуются действующим гражданским законодательством РФ и другими нормативными актами в данной сфере.

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

12.4. Сметная документация составлена **Подрядчиком** на основании проектной документации **Заказчика**.

12.5. Изменения стоимости работ регулируется заключением дополнительного соглашения.

12.6. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах (по одному для каждой из сторон).

12.7. В случае изменения юридического адреса или обслуживающего банка стороны обязаны в 10-тидневный срок уведомить об этом друг друга.

12.8. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами. После подписания настоящего Договора все предварительные соглашения и протоколы о намерениях, по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

Приложения:

1. Смета на выполнение ремонтно-отделочных работ;
2. График поставки материалов **Заказчиком**;
3. График производства работ;
4. Акт приемки работ.

13. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН.

ЗАКАЗЧИК:

ПОДРЯДЧИК: