



ДОГОВОР ПОДРЯДА № ____ / ____

на производство **ремонтно-строительных и отделочных работ**

(**на строительство дома и/или на ландшафтные работы!*)

г. Москва.

« ____ » _____ 20__ г.

_____ в лице _____, именуемый в дальнейшем **Подрядчик**, с одной стороны и _____, именуемый в дальнейшем **Заказчик**, с другой стороны, заключили между собой нижеследующий **Договор** на ремонтно-строительные и отделочные работы (**на строительство и/или на ландшафтные работы*) по объекту (____), расположенному по адресу: г. _____, (обл. _____, р-он _____) ул. _____, дом _____, корп. _____, кв. _____. Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательство в установленный Договором срок выполнить ремонтно-строительные и отделочные работы на объекте Заказчика, общей площадью по горизонту пола _____ кв.м., согласно Смете, приведенной в Приложении № 1, а Заказчик обязуется принять все выполненные работы и уплатить обусловленную Договором цену. Объем и стоимость всех работ определяются Сметой (*Приложение № 1*) и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1. Предмет договора

1.1. Стоимость всех выполняемых Подрядчиком по настоящему Договору работ (*без учёта стоимости общестроительных («черновых») и облицовочных («чистовых») материалов*) договорная, оплачивается Заказчиком в соответствии с настоящим Договором и составляет: _____ руб. 00 коп. (_____)

Все выполняемые Подрядчиком работы делятся на несколько этапов согласно сметной документации. Приёмка-сдача и оплата работ производится поэтапно (*этап определяется Подрядчиком в процессе работы и сроки заранее согласуются с Заказчиком*).

1.2. Срок выполнения работ, согласно Смете, составляет ____ / ____ / ____ месяца/ев с момента заключения настоящего Договора (*с правом досрочного выполнения*).

1.3. Все работы в рамках настоящего Договора производятся Подрядчиком в соответствии с законодательством РФ, соответствующими СНиПами и другими регламентирующими актами и общепринятыми стандартами.

(стр. 1 из 6)

Подрядчик: _____

Заказчик: _____

2. Права и обязанности сторон

2.1. Подрядчик обязуется:

2.1.1. Выполнить предусмотренные настоящим Договором работы в полном объеме с надлежащим качеством и в срок, соответствующий утверждённой Заказчиком сметной документации.

2.1.2. Подрядчик обязуется начать выполнение ремонтно-строительных и отделочных работ по настоящему Договору в течение **5 /пяти/** рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

2.1.3. Безвозмездно устранить по требованию Заказчика все недостатки и дефекты в работе *(во время проведения ремонтно-строительных и отделочных работ и на весь гарантийный срок)*, если эти недостатки являются следствием работы Подрядчика.

2.1.4. Устранить по требованию Заказчика недостатки, за которые Подрядчик не несет ответственности, за счет Заказчика. Но Подрядчик вправе отказаться от выполнения этой обязанности в случае, если устранение недостатков не связано непосредственно с предметом настоящего Договора или не может быть осуществлено Подрядчиком по не зависящим от него причинам.

2.1.5. Обеспечить место проведения работ необходимым оборудованием.

2.1.6. Принять все возможные меры по сохранности материалов и личного имущества Заказчика, находящегося на ремонтируемом объекте на весь срок ремонтно-строительных и отделочных работ, и немедленно предупредить Заказчика о возникновении обстоятельств, делающих невозможным сохранение этого материала. Упаковка *(скотч, пленка и т.п.)* всего сохраняемого имущества возлагается на Заказчика.

2.1.7. Немедленно сообщить Заказчику о возникновении обстоятельств, замедляющих ход работ или делающих невозможным продолжение ремонтно-строительных и отделочных работ.

2.1.8. Согласовывать все необходимые работы, а также их результат с Заказчиком.

2.1.9. Осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством, а также соблюдением сроков всех выполняемых Подрядчиком ремонтно-строительных и отделочных работ.

2.1.10. Подрядчик имеет право закончить все ремонтно-строительные и отделочные работы и сдать объект досрочно по соглашению с Заказчиком.

2.1.11. Использовать фото и видео материалы объекта Заказчика с выполненными в нем работами в своих рекламных целях *(без разглашения данных и адреса Заказчика)*.

2.1.12. Соблюдать и исполнять иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

2.2. Заказчик обязуется:

2.2.1. Подготовить объект, предоставить Подрядчику беспрепятственный доступ на объект и обеспечить фронт работ Подрядчику в течение всего срока действия настоящего Договора.

2.2.2. Обеспечить нормальные условия для проведения ремонтно-строительных и отделочных работ: наличие электроэнергии в помещении, наличие водопровода с водой и подключенной канализацией. Своевременно до начала работ подготовить объект для производства ремонтно-строительных и отделочных работ: вывезти *(либо упаковать)* предметы мебели *(при необходимости застелить пол)*.

2.2.3. Внести первоначальную сумму *(аванс)*, составляющую не менее **15 % /пятнадцати процентов/** от стоимости, указанной в п. 1.1., при подписании данного Договора, в размере: _____ **руб. 00 коп.** (_____).

2.2.4. Принять в полном объеме выполненные Подрядчиком работы поэтапно не позднее **3 /трех/** дней после завершения каждого этапа работ и произвести оплату в течение **2 /двух/** дней после приёма работ.

2.2.5. Своевременно предоставить Подрядчику все необходимые материалы для проведения ремонтно-строительных и отделочных работ *(в этом случае он несет ответственность за подбор некачественной и неправильной продукции)*, или возложить снабжение материалов на Подрядчика. Осуществлять доставку материалов в срок не более **5 /пяти/** дней с момента полученной заявки от Подрядчика.

2.2.6. В случае если закупка общестроительных («черновых») материалов производится Подрядчиком, то Заказчик не оплачивает сумму, указанную в п. 2.2.3, но должен внести денежную сумму, полностью покрывающую расходы на закупку и доставку общестроительных («черновых») материалов, согласно Приложению № 2 к Договору Подряда и Списку общестроительных («черновых») материалов, в размере _____ руб. 00 коп. (_____), не позднее **3 /трих/** дней после подписании настоящего Договора.

2.2.7. В случаях, когда Заказчик поручает Подрядчику подбор, приобретение и поставку каких-либо чистовых материалов и оборудования (*плитка, краски, фильтры, краны и т.д.*), оплатить Подрядчику стоимость этих материалов, оборудования и их доставки на объект.

2.2.8. Любые работы, требующие изменения, дополнения *(по требованию Заказчика)* действующей и утверждённой Сметы, являются дополнительными работами. При возникновении дополнительных работ, не предусмотренных Сметой, Заказчик оплачивает их стоимость Подрядчику поэтапно, по мере выполнения этих работ *(этап определяется Подрядчиком в процессе работы и сроки заранее согласуются с Заказчиком)*.

2.2.9. При наличии у Заказчика проектной документации, в т.ч. Дизайн-проекта, согласовывать с Подрядчиком все изменения и своевременно предоставлять все документации Подрядчику в печатном виде.

2.2.10. В случае, возникновения необходимости в изменениях в уже выполненных Подрядчиком работах, в т.ч. при изменении Дизайн-проекта, оплатить согласованную с Подрядчиком стоимость всех этих работ.

2.2.11. В течение срока действия настоящего Договора, и также в течение одного года после прекращения действия настоящего Договора *(гарантийного срока)* не переманивать сотрудников *(мастеров)* Подрядчика для выполнения ремонтно-строительных и отделочных работ в личных целях *(в случае перехода сотрудника Подрядчика на прямую работу к Заказчику оплатить 100000 (сто тысяч) рублей за каждого перешедшего к Заказчику сотрудника; и полностью аннулируются гарантийные обязательства Подрядчика)*.

2.2.12. Соблюдать и исполнять иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

3. Сроки и порядок выполнения работ

3.1. Стоимость ремонтно-строительных и отделочных работ и список общестроительных («черновых») материалов, является договорной и изменению в одностороннем порядке не подлежит.

3.2. Стоимость работ и список общестроительных («черновых») материалов может измениться, если Заказчик изменил Дизайн-проект, или если есть дополнительные требования по выполнению тех или иных работ со стороны управляющей компании дома.

3.3. Подъем всех общестроительных («черновых») и облицовочных («чистовых») материалов, от входа в подъезд до квартиры при наличии лифта *(грузового или пассажирского)* включен в стоимость работ «под ключ» *(в случае если закупка общестроительных («черновых») материалов производится Подрядчиком)*. При отсутствии лифта и/или при подъеме личных вещей *(мебель, оборудование и т.п.)* Заказчика, данные работы оплачиваются дополнительно.

3.4. Сдача ремонтно-строительных и отделочных работ Подрядчиком в целом и поэтапно и приемка его Заказчиком оформляется Актом (*Акт приёма-сдачи работ*), который подписывается Сторонами. При отказе одной из Сторон от подписания Акта в нем делается соответствующая отметка, и Акт подписывается другой стороной.

3.5. Приёмка работ осуществляется Заказчиком в течение **3 /трех/** дней после получения им сообщения (*в т.ч. по электронной почте Заказчика, указанной в настоящем Договоре*) Подрядчика о готовности к сдаче того или иного этапа работ. Оплата выполненных работ (*этапов работ*) производится Заказчиком согласно Акту приема-сдачи работ предусмотренных Сметой.

3.6. Заказчик производит расчет с Подрядчиком по факту выполнения отдельного этапа (*этапов*) ремонтно-строительных и отделочных работ согласно Акту приема-сдачи работ не позднее **2 /двух/** дней после приёма Заказчиком работ. Оплата последнего этапа работ (*окончательный расчёт*) производится согласно Акту приема-сдачи объекта на момент его подписания.

3.7. Работы по каждому этапу считаются выполненными после подписания Сторонами промежуточного «Акта приема-сдачи» работ для соответствующего этапа, что является основанием для оплаты.

3.8. При наличии дополнительных работ, указанных в соответствующих Актах приемки-сдачи работ или дополнительных сметных документациях и соглашениях к настоящему Договору, срок может быть увеличен на время, потраченное на выполнение данных работ.

3.9. По желанию Заказчика Подрядчик может предоставить ориентировочный План-график работ и поставки облицовочных (*«чистовых»*) материалов Заказчиком. Сроки, указанные в План-графике, являются примерными и их нарушение не может являться основанием для выплаты Подрядчиком пени за просрочку сроков, при этом Подрядчик имеет право изменить ход, последовательность и количество этапов выполняемых работ. В случае задержек в поставках любых материалов и оборудования Заказчиком, повлекшие простои в работе Подрядчика, срок выполнения работ по настоящему Договору продлевается пропорционально.

3.10. При необходимости Подрядчик может привлечь третьих лиц к исполнению своих обязанностей по настоящему Договору. В этом случае он несет ответственность перед Заказчиком за их действия и результаты работы, как за свои собственные.

3.11. Срок сдачи ремонтно-строительных и отделочных работ, указанный в п. 1.2, может быть продлён на время, которое требуется для выполнения дополнительных работ.

3.12. При любых задержках (*отключение электричества, воды и т.д.*) по вине Заказчика или третьих лиц срок окончания ремонтно-строительных и отделочных работ, указанный в п. 1.2, может быть увеличен.

3.13. Все дополнительные ремонтно-строительные работы, а также дополнительные услуги, предоставляемые Подрядчиком, оплачиваются Заказчиком отдельно согласно прейскурантам цен работ Подрядчика, на день их фактического выполнения.

3.14. В случае неверного указания общей площади объекта в настоящем Договоре со слов Заказчика (*отличие от фактического размера*), Заказчик обязуется оплатить дополнительную стоимость (*за недостающую площадь*) ремонтно-строительных и отделочных работ и общестроительных (*«черновых»*) материалов (*если материал приобретается Подрядчиком*) в соответствии с тарифами Подрядчика.

3.15. В случаях остановки работ по настоящему Договору по инициативе Заказчика, в т.ч. при отсутствии материалов и оборудования, финансовых или иных проблемах Заказчика, дальнейшее возобновление работ должно быть оформлено дополнительным соглашением, где будут отражены новые сроки окончания и стоимость оставшихся работ.

3.16. В случае невозможности вовремя закончить те или иные работы по конкретному этапу по вине Заказчика, Подрядчик имеет право потребовать оплату за частичное выполнение работ по конкретному этапу в пропорциональном размере от объема выполненных работ.

3.17. В случае необоснованного отказа Заказчика от принятия и подписания промежуточного Акта приёмки-сдачи работ, Подрядчик вправе приостановить выполнение всех ремонтно-строительных и отделочных работ с переносом сроков сдачи и остановки работ пропорционально.

3.18. В течение всего времени проведения ремонтно-строительных и отделочных работ по настоящему Договору все расходы по коммунальным услугам и услугам управляющей компании (*электричество, водоснабжение, охрана, пропускная система, установка пожарного гидранта и т.п.*) в полном объеме оплачивает Заказчик.

3.19. В случае нарушения Заказчиком сроков оплаты или поставки материалов более **7 /семи/** календарных дней, Подрядчик вправе расторгнуть Договор.

4. Гарантийные обязательства

4.1. Подрядчик гарантирует выполнение ремонтно-строительных и отделочных работ надлежащего качества.

4.2. Гарантийный срок устанавливается в **1 /один/** год после окончания ремонтно-строительных и отделочных работ по настоящему Договору на все отделочные, электромонтажные и сантехнические работы в случае, если материал был приобретен фирменного (*оригинального*) и надлежащего качества (*электрошпатель в комплекте с автоматами, УЗО и т.п., электропроводка и т.д., сантехническое оборудование – краны, фильтры, редукторы, коллекторы и т.п.*).

4.3. Гарантийные обязательства и ответственность Подрядчика распространяются исключительно на работы, перечисленные в Смете (*Приложение № 1*). За качество материала Подрядчик не несет ответственности.

4.4. Подрядчик не несет ответственности за качество выполненных работ и освобождается от гарантийных обязательств в результате непредвиденных обстоятельств: затопления объекта, пожара, развития грибка и плесени, протекания кровли и т.д.

4.5. Подрядчик не контролирует, не несет ответственности и освобождается от гарантийных обязательств за качество выполненных работ третьими лицами, любыми подрядными организациями, а также за их материалы и оборудование от имени Заказчика и в случае неправильного обращения Заказчиком (*или третьих лиц*) оборудованием (*кондиционером, бытовой техникой и т.п.*), их настройкой, регулировкой и т.д.

4.6. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору вследствие действия форс-мажорных обстоятельств.

5. Ответственность сторон

5.1. При нарушении Подрядчиком договорных обязательств он уплачивает Заказчику:

- за задержку окончания ремонтно-строительных и отделочных работ, которая привела к увеличению срока, непосредственно по вине Подрядчика – пени в размере **0,1 % /одной десятой процента/** от стоимости работ за каждый день задержки, но не более **5 % /пяти процентов/** от стоимости невыполненных работ.

5.2. За нарушение Заказчиком договорных обязательств он уплачивает Подрядчику:

- за задержку приемки работ, выполненных Подрядчиком, свыше трех дней со дня приемки, сообщенного Подрядчиком – пени в размере **0,1 % /одной десятой процента/** от стоимости работ за каждый день просрочки;

- за задержку платежа на срок свыше двух дней после приемки работ – пени в размере **0,1 % /одной десятой процента/** от задерживаемой суммы оплаты за каждый день просрочки, но не более **5 % /пяти процентов/** от задерживаемой суммы.

5.3. При выполнении настоящего Договора, стороны руководствуются действующим законодательством РФ. За невыполнение договорных обязательств, стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.4. Заказчик вправе отказаться от выполнения настоящего Договора и завершения ремонтно-строительных и отделочных работ до окончания срока действия данного Договора, сообщив Подрядчику о своём решении заранее (*не менее 1 /одного/ месяца при строительстве загородного дома и не менее 15 /пятнадцати/ рабочих дней при ремонте квартиры, офиса и т.д. и/или ландшафтных работ*) в письменной форме, указав причину отказа и оплатив Подрядчику стоимость всех выполненных Подрядчиком работ с учётом суммы оплаты, произведённой Заказчиком.

5.5. Заказчик имеет право осуществлять контроль и надзор за ходом, качеством и соблюдением сроков выполняемых работ, а также качеством предоставленных Подрядчиком материалов, при этом не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика.

5.6. Подрядчик имеет право на удержание принадлежащего Заказчику оборудования, остатков неиспользованного материала и т.п., до уплаты Заказчиком соответствующей суммы в случае, если Заказчик отказывается оплатить установленную Подрядчиком сумму за выполненные работы по настоящему Договору.

5.7. Заказчик несет ответственность и все затраты за выполненные Подрядчиком работы, требующие официального согласования в соответствующих учреждениях, а также перепланировку объекта в целом или частично, изменение фасада дома, монтаж внешних оборудования и т.д.

5.8. При завершении всех ремонтно-строительных и отделочных работ и подписании Акта приёма-сдачи выполненных работ («Акт приема сдачи объекта») согласно сметной документации, предоставляется Гарантия на выполненные Подрядчиком работы сроком на 1 /один/ год.

5.9. Оплата стоимости работ производится в рублях.

5.10. Все дополнительные соглашения и изменения к настоящему Договору имеют одинаковую силу, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

На момент подписания настоящего Договора все переговоры, устные договоренности и переписки теряют силу.

5.11. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой стороны, имеет одинаковую силу, обязателен для выполнения обеими сторонами и вступает в силу с момента его подписания Сторонами и получения денежных средств согласно Договору.

6. Адреса и реквизиты сторон

Подрядчик: _____

Подпись _____ / _____ /

Заказчик: _____

Паспорт: _____ № _____

Выдан: _____

Адрес: _____

E-mail: _____

Телефоны: _____

Подпись _____ / _____ /