**ДОГОВОР №**

**на выполнение строительных работ**

 « » 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью "Романов Дом"**, именуемый в дальнейшем «Исполнитель» в лице директора Романова Дмитрия Вячеславовича, действующего на основании Устава с одной стороны, и

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

**Термины и определения**

Договор – настоящий документ, включая содержащие в нем гарантии, приложения, дополнения и изменения к нему, утвержденные сторонами, которые могут быть подписаны и в период выполнения работ.

Работы – все работы (объем работ), подлежащие выполнению Исполнителем в соответствии с условиями настоящего Договора.

Акт – документ, свидетельствующий об окончании всех Работ (объема работ) по настоящему Договору.

**1. Предмет договора.**

1.1. Исполнитель обязуется организовать и произвести строительные работы по возведению жилого дома, а именно: Строительство дома , в соответствии с техническим описанием, планами, эскизами и конструктивными особенностями, своими силами, инструментами, материалами и механизмами

1.2. Земельный участок Заказчика расположен по адресу:

**2. Сроки выполнения работ.**

2.1. Исполнитель приступает к работе по выполнению настоящего Договора при соблюдении Заказчиком следующих условий:

2.1.1. Подписан настоящий Договор.

2.1.2Решен вопрос с проживанием 3-х рабочих на месте проведения работ.

2.3 Начало выполнения работ

2.4 Окончание выполнения работ \_\_\_\_\_\_

2.5. Окончание выполнения работ может быть завершено ранее установленного в п.2.3. срока.

2.6. При неблагоприятных погодных условиях или по техническим причинам, не дающим возможность установки Объекта, окончание строительства может быть перенесено на период наступления рабочих условий, на основании доп. Соглашения.

2.6.Окончание работ определяется днем подписания акта сдачи-приемки по данному договору.

**3. Стоимость работ и порядок расчетов.**

3.1. Полная стоимость настоящего Договора определяется на основе свободной (договорной) цены на строительную продукцию и включает в себя:

3.1.1. Стоимость строительных материалов (комплект материала на данный объект)

3.1.2. Стоимость работ.

3.1.3. Стоимость доставки материалов до места строительного объекта.

3.2. Полная стоимость Договора составляет- рублей.

3.3. Стоимость договора является продуктом договорённости сторон и не может быть изменена в течении всего периода действия договора.

3.4. Заказчик производит оплату поэтапно:

3.4.1. 1-й этап предоплата в размере при заключении договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет организации.

3.4.2. 2-й этап предоплата в размере путем перечисления денежных средств на расчетный счет организации.

 3.4.3. 3-й этап окончательный расчет в размере в день сдачи объекта и подписания акта приема-передачи, путем перечисления денежных средств на расчетный счет организации, либо наличными денежными средствами.

**4. Действие непреодолимой силы.**

4.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за задержку, не поставку, или невыполнения обязательств, обусловленных обстоятельствами, возникшими помимо воли желания сторон, которые нельзя предвидеть или избежать, дефолт, объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемиями, блокаду, эмбарго, землетрясение, наводнения, пожары, другие стихийные бедствия.

**5. Права и обязанности сторон.**

**5.1. Заказчик обязан:**

5.1.1. Предоставить исполнителю исчерпывающую информацию и необходимые документы для выполнения настоящего Договора.

5.1.2. Предоставить строительную площадку (земельный участок, принадлежащий Заказчику) для выполнения работ.

5.1.3. Обеспечить подъездные пути к строительной площадке для доставки строительных материалов и следить за нахождением подъездных путей в нормальном состоянии до сдачи готового Объекта. В том случае, если подъехать к строительной площадке будет невозможно, то перенос строительных материалов будет осуществляться за счет Заказчика.

5.1.4. В случае отсутствия возможности проживания рабочих Заказчик приобретает у Исполнителя строительную бытовку размером 2х3 м стоимостью 15 000 руб. с установкой на четыре блока.

5.1.5. Принять по окончании выполнения работ готовый Объект.

5.1.6. Оплатить стоимость Договора в полном объеме.

5.1.7. Своевременно финансировать строительство согласно п. 3.3.

**5.2. Заказчик имеет право:**

5.2.1. Осуществлять контроль за ходом выполнения работ, иметь доступ на строительную площадку в любое время производства работ, не вмешиваясь в деятельность Исполнителя, и приостанавливать работу при обнаружении отклонений от договорных условий за счет Исполнителя.

**5.3. Исполнитель обязан:**

5.3.1. Выполнить работы и сдать Заказчику Объект, предусмотренный в п. 1.1. настоящего Договора, согласно технической документации и приложений (если таковые имеются).

5.3.2. Осуществлять в сроки, предусмотренные настоящим Договором, поставки материалов, оборудования, строительной техники и транспорта для строительства Объекта.

5.3.3. Сдавать выполненные работы, а также готовый строительный Объект.

**5.4. Исполнитель имеет право:**

5.4.1. Выполнять своими или привлеченными силами в счет принятой договорной цены все работы в объеме, предусмотренном настоящим Договором (других лиц, строительную технику и транспорт).

**6. Порядок оплаты, условия расчетов и платежей.**

6.1. Оплата Заказчиком полной стоимости Договора осуществляется по окончании строительства в день сдачи готового Объекта.

6.2. Оплата производится в рублях за наличный расчет или путем перечисления денежных средств с расчетного счета Заказчика на расчетный счет Исполнителя в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.3. При отказе от оплаты Объект демонтируется и Заказчик оплачивает фактически понесенные Исполнителем затраты за выполненные работы.

**7. Ответственность сторон.**

7.1. При нарушении сторонами взятых на себя по настоящему Договору обязательств они несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Заказчик несет ответственность за своевременную приемку готового Объекта и оплату стоимости Объекта, согласно описанию технического задания и технического регламента на работы.

7.3. В случае задержки оплаты Заказчиком, Исполнитель вправе взимать неустойку в размере 0.5 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

7.4. Любые дополнительные работы, произведенные по соглашению сторон рабочими Исполнителя во время выполнения работ по Договору, оплачиваются Заказчиком по расценкам Исполнителя.

7.5. Строительные материалы, оставшиеся после завершения работ по Договору, являются собственностью Исполнителя и подлежат вывозу или оплачиваются Заказчиком.

7.6. В течение гарантийного срока не допускается перепланировка строения, перенос и установка перегородок, прореза проемов в несущих стенах, увеличение существующих проемов, перенос лестницы.

7.7. Если Исполнитель нарушил сроки выполнения работ – сроки начала и окончания выполнения работ и промежуточные сроки выполнения работ Заказчик по своему выбору вправе:

 - назначить Исполнителю новый срок;

 - отказаться от исполнения настоящего Договора.

7.8. В случае нарушения Исполнителем сроков предусмотренными пунктами 2.2.; 2.3., приложением №1,2,3 настоящего договора, Заказчик вправе потребовать от Исполнителя уплаты неустойки «пени» в размере 0,5% от полной стоимости договора за каждый день просрочки.

**8. Порядок разрешения споров.**

8.1. Стороны настоящим устанавливают претензионный порядок урегулирования споров. Мотивированная претензия любой из Сторон, составленная в простой письменной форме, должна быть рассмотрена другой стороной в срок не позднее 5 (пяти) дней с момента ее получения, если иной срок не установлен такой претензией. По итогам рассмотрения такой претензии Сторона ее получившая, в вышеуказанный срок обязана подготовить мотивированный ответ о своем согласии или несогласии с претензией, составленный в простой письменной форме. Не предоставление мотивированного ответа в выше установленный срок рассматривается, как нежелание урегулировать возникшие разногласия.

8.2. Все споры по настоящему Договору, в случае не урегулирования их Сторонами, рассматриваются в суде.

**9. Гарантийные обязательства.**

9.1. Исполнитель гарантирует устранение выявленных недостатков работы (нарушение целостности конструкции, фундамента, протечки кровли) в течение двенадцати месяцев со дня сдачи готового Объекта. Претензии о неполной комплектации дома после полной сдачи готового Объекта не принимаются. При нарушении правил эксплуатации гарантия снимается. В случаи внесения в Объект изменений, дополнений и прочее, как в период проведения работ, так и в течение двенадцати (24) месяцев со дня подписания акта выполненных работ, не согласованных с Исполнителем, гарантия аннулируется. Исполнитель не несет ответственности за недостатки, появившиеся вследствие естественного износа отдельных элементов конструкции и за возможные возникновения дефектов древесины.

Гарантийные обязательства не распространяются на «вспучивание» вагонки, изменение цвета, «набухание» дверей и окон от влаги, а также на временные кровли из пергамина и рубероида.

Гарантийные обязательства Исполнителя не включают в себя безвозмездное выполнение дополнительных работ, потребность в которых может возникнуть в ходе эксплуатации объекта.

9.2. Гарантийные обязательства не распространяются на ущерб, нанесенный третьими лицами, либо обстоятельствами, которые нельзя предвидеть или избежать (землетрясение, наводнения, пожары, другие стихийные бедствия).

**10. Срок действия договора.**

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

10.2. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную силу. Один экземпляр хранится у Исполнителя, второй передается Заказчику.

**11. Дополнительные условия**

11.1. Исполнителем не выполняются электротехнические, сантехнические, малярные

(если это дополнительно не оговорено) и другие работы, не предусмотренные настоящим договором.

11.2. Исполнитель вывозит с участка строительные материалы, оставшиеся после строительства.

11.3. Исполнитель не вывозит с участка Заказчика строительный мусор и грунт, образовавшийся в результате работ (если это дополнительно не оговорено).

11.4. Исполнитель не выполняет работы по согласованию проекта (архитектурное решение, размещение строения на участке, подводка коммуникаций и т.д.) с местными административными органами и не несет за это ответственности.

11.5. Изменения, внесенные Заказчиком в процессе строительства, должны быть согласованы с Исполнителем и подтверждены с обеих сторон в письменной форме. В данном документе оговариваются дополнительные затраты Исполнителя и устанавливается новый срок окончания работ по данному договору.

11.6. Если Заказчик в процессе выполнения работ по данному договору берет на себя поставку отдельных материалов или оборудования, то он обязан согласовать с Исполнителем сумму (до момента поставки материалов), на которую уменьшается стоимость договора. Исполнитель имеет право увеличить стоимость работ, связанную с применением более дорогостоящих материалов.

11.7. Согласованные с Заказчиком в эскизном проекте и описании размеры и конструктивные решения являются обязательными для Исполнителя, независимо от имеющихся отступлений от СНиПов и ГОСТов, и не могут служить причиной отказа от приема выполненных работ.

11.8. Заказчик имеет права вмешиваться в деятельность Исполнителя в течение всего периода строительства, и не привлекать Исполнителя для выполнения работ вне настоящего договора.

11.9. Устные соглашения между Заказчиком и Исполнителем по изменениям и дополнениям к настоящему договору не имеют юридической силы.

11.10 Данный договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и внесения предоплаты.

**12. Приложения**

12.1. Приложение № 1 Техническое задание

12.2. Приложение № 2 Описание

**13. Реквизиты сторон**

**Исполнитель: Заказчик:**

|  |  |
| --- | --- |
| ПОДРЯДЧИК:**ООО «Романов Дом»**Юридический адрес:Россия,174510,Новгородская обл,Пестовский р-н,г.Пестово,пер.Лесной,д.5, кВ.24ИНН 5313015029КПП 531301001ОКПО 28144961Р/счет 40702810408070000057К/счет 30101810500000000722БИК 044959722В НРФ ОАО «Россельхозбанк»г.Великий НовгородДиректор \_\_\_\_\_\_\_\_ /Романов Д.В. / | ЗАКАЗЧИК: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / / |
|  М.П. | Без печати |

 **Приложение №1**

К Договору № 1на выполнение строительных работ

от « » 2018 года

**Техническое задание**

на строительство

***Фундамент:*** .

***Первый этаж*** *:*

**Обвязка:** .

**Лаги:**

**Полы** .

- черновые:

**Стены:**

**Перегородки:**

**Балки:**

**Потолки:**

**Утепление пола и потолка :**

**Утепление стен:**

**Обработка:**

***Второй эта****)*

**Стены второго этажа:**

**Фронтоны, стены**

**Перегородки**:

**Стропильная конструкция:**

**Обрешетка**: \_\_\_\_\_\_\_

**Утепление потолка**:

**Парогидроизоляция:** \_\_\_\_\_\_

***Крыша:***

**Прямая**  \_\_\_\_

**Вынос крыши:**

**Покрытие кровли:**

Цвет: \_

**Окна: металлопласт:**

**Двери:**

**Лестница:**

**Терраса:**

***Условия проживания****:*

Исполнитель: Заказчик:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение №2

К Договору № 1на выполнение строительных работ

от « » 2018 года

**Акт сдачи - приёмки объекта**

**по договору №**

от \_ 2018г.

Мы, нижеподписавшиеся, Представитель «Исполнителя»:

С одной стороны и «Заказчик»:

С другой стороны подписали настоящий акт о том, что «Исполнитель» выполнил все виды работ по построенному объекту согласно договору. «Заказчик» принял объект и претензий не имеет.

**Гарантийный срок на работы, выполненные по настоящему договору подряда входящих в него материалов, комплектующих и оборудование, устанавливается:**

- два с половиной года на материалы, комплектующие и оборудование с момента подписания сторонами Акта приёма-передачи выполненных работ и устранения всех замечаний и недоделок, указанных в данном Акте;

- два с половиной года на все работы, выполненные по настоящему договору подряда, в том числе на скрытые материалы, целостность и надежность объекта строительства, его фундамента, конструкций и элементов, а также герметичность кровли с момента подписания сторонами Акта приёма-передачи выполненных работ и устранения всех замечаний и недоделок, указанных в данном Акте.

Применение: В целях повышения эксплуатационных характеристик строения, увеличения его сроков службы необходимо:

- покрасить объект снаружи влагозащитным составом (выполняется при температуре окружающей среды не ниже +5 градусов С) в течение семидесяти двух часов после сдачи объекта. В случае невыполнения данного требования, организация за качество деревянного изделия ответственности не несёт.

- через один год выполнит стяжку полов;

- обработать все окна и входные двери;

Вследствие использования в строительстве стенового материала атмосферной сушки, внутри построенного сооружения наблюдается повышенная влажность воздуха. Во избежание порчи отдельных материалов (половая доска, вагонка, столярные изделия) необходимо в течение первого месяца (как минимум) после постройки объекта обеспечить в нём необходимую естественную вентиляцию, для этого необходимо держать все двери и окна в открытом состоянии.

Гарантии обязательства не распространяются на ущерб, нанесённые третьими лицами, либо заказчиком, вследствие неправильной эксплуатации строения.

Гарантийные обязательства утрачивают свою силу, если заказчик в течение действия гарантийного срока изменяет конструкцию или технико- эксплуатационные параметры строения. При приёмке объекта обнаружены и устранены следующие недостатки:

**Подписи сторон:**

Исполнитель: Заказчик:

/ ООО «Романов Дом» /