

ДОГОВОР ПОДРЯДА
строительства брусового / каркасно-щитового дома №__
(проект _____)

г. Пестово

« ____ » _____ 2016 г.

Индивидуальный Предприниматель **Громов Михаил Николаевич**, действующий на основании государственной регистрации в Едином государственном реестре, именуемый в дальнейшем «**Подрядчик**» (Исполнитель), с одной стороны и _____ с другой стороны, именуемый в дальнейшем «**Заказчик**», заключили настоящий договор о следующем:

1. Предмет договора

Заказчик поручает и оплачивает, а **Подрядчик** берет на себя обязательства по изготовлению строительных конструкций и сооружений: выполненных в соответствии с техническим описанием, планами, эскизами и конструктивными особенностями проекта ______мх_м (по внешнему периметру), указанными в Приложениях к настоящему договору.

1.1 Работы выполняются из материалов Подрядчика.

1.2 Срок исполнения заказа с « ____ » _____ 2016 г. начало выполнения работ.

по « ____ » _____ 2016 г., окончание выполнения работ.

Подрядчик вправе завершить работы досрочно.

Подрядчик обязуется сдать работу по акту выполненных работ, подписанному сторонами.

Сроки исполнения обязательств могут быть перенесены при наступлении неблагоприятных погодных условий, техническим причинам, в случае воздействия непреодолимой сила или наступлении форс-мажорных обстоятельств, не дающим возможность установки Объекта, на период образования этих условий.

Неблагоприятные погодные условия подтверждаются сведениями гидрометцентра региона.

К техническим причинам относятся: поломка автотранспорта, при доставке строительного материала на объект, поломка механизмов, узлов, деталей используемой в строительстве технике, которые возникли не по вине Исполнителя и не могли быть определены или установлены до подписания настоящего договора. Наличие технических причин, влекущих невыполнение Исполнителем условий договора в установленный срок подтверждается предоставленным Исполнителем Актом обнаружения и устранения неблагоприятных технических условий.

О начале и окончании не благоприятных условий Исполнитель ставит в известность Заказчика не позднее 3-х дней с момента их наступления и окончания.

2. Стоимость работ и порядок расчетов

2.1. Общая стоимость выполняемых работ (с учетом материалов по накладной с доставкой на участок «**Заказчика**») устанавливается в рублях, НДС не облагается и составляет: _____ рублей **00** копеек. (_____ рублей 00 копеек.)

2.2. До начала работ **Заказчик** производит предоплату **Подрядчику** в размере **00** рублей **00** копеек, что составляет ____ % от стоимости договора, которую Исполнитель расходует для приобретения и комплектации заказа.

2.3. При доставке материалов, **Заказчик** оплачивает их стоимость, в размере _____ рублей **00** копеек. (_____ тысяч рублей 00 копеек), плюс стоимость доставки _____ рублей **00** копеек (_____ рублей 00 копеек), что составляет **70** % от стоимости договора.

Заказчик обязуется, оплатить стоимость работ в день их окончания в размере _____ рублей **00** копеек (_____ тысяч рублей 00 копеек), что составляет **30** % от стоимости договора.

2.4. В случае невыполнения п.п. 2.3, настоящего Договора **Заказчик** выплачивает **Подрядчику** пени в размере 0,05% за каждый просроченный день от суммы невыплаченного платежа.

2.5. В случае нарушения обязательства п. 1.2. настоящего договора **Подрядчик** выплачивает **Заказчику** пени в размере 0,05% от стоимости работ за каждый просроченный день.

2.6. В случае отказа от заказа (если составлялся предварительный договор) **Заказчиком**, подрядчик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке. При этом **Заказчику** возвращается сумма предоплаты. При этом с **Заказчика** взыскиваются штрафные санкции (пени) в порядке указанным в п. 2.5 договора за каждый рабочий день.

2.7. В случае просрочки платежа **Заказчиком** более чем на один месяц, **Подрядчик** вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке. При этом **Заказчиком** возмещается стоимость произведённых работ и

штрафные санкции (пени) установленные в п. 2.5 договора за каждый день просрочки платежа.

2.8. В случае невыполнения п.п. 2.3, 2.4. настоящего Договора **Заказчик** выплачивает **Подрядчику** штрафные санкции в размере ставки рефинансирования, установленной ЦБ РФ, на день исполнения обязательств за каждый просроченный день от суммы невыплаченного платежа, за необоснованное пользование чужими денежными средствами.

3. Условия производства работ

3.1. **Заказчик** обеспечивает: подъезд к месту строительства.

3.2. «**Заказчик**» выплачивает подрядчику затраты на электроэнергию, воду, жилье, либо обеспечивает за свой счет строительную бригаду электроэнергией, водой, жильем. Электроэнергия, необходимая для выполнения строительных работ и проживания рабочих оплачивается «**Заказчиком**». В случае отсутствия жилья для проживания рабочих, «**Подрядчик**» может предоставить бытовку 3х2,3м стоимостью **17 000** рублей, которую в свою очередь оплачивает «**Заказчик**». По окончании строительных работ бытовка остается в собственности «**Заказчика**». В случае отсутствия электроэнергии подрядчик предоставляет в аренду генератор стоимостью **6 000** рублей, бензин **Заказчика** на весь срок строительства.

3.3. **Заказчик** определяет границы своего участка, месторасположение будущего строения, составляется чертеж, на котором указана привязка будущего строения к местности.

После осмотра участка **Заказчика** ("по согласованию сторон) начала и окончание работ по данному Договору могут быть пересмотрены.

3.3. **Заказчик** несет ответственность за наличие у него документов, подтверждающих право собственности на землю.

3.4. **Заказчик** обеспечивает беспрепятственный доступ **Подрядчика** на свой участок в течение всего периода строительства. При условии платного въезда техники **Подрядчика** на участок **Заказчика**. **Заказчик** оплачивает все расходы.

3.5. В случае отсутствия подъездных путей к месту размещения заказа, **Заказчик** обязан оплатить стоимость работ, связанных с доставкой строительных материалов и продукции, к месту расположения объекта из расчёта 1000 рублей за каждый перенесённый кубический метр строительного материала на расстояние свыше 30 метров.

3.6. В случае, если **Заказчик** не сообщил о возможных трудностях проезда к месту выгрузки, то водитель вправе вернуться на базу **Подрядчика**, при этом транспортные расходы оплачивает **Заказчик**.

4. Права и обязанности сторон

4.1. **Заказчик** имеет право:

4.1.1. Осуществлять надзор за ходом и качеством проведения работ как лично, так и через своего уполномоченного представителя; приостанавливать работы при обнаружении отклонений от договорных условий с обязательным немедленным извещением об этом **Подрядчика**. В случае необоснованного, согласно условиям Договора, приостановления работ **Заказчиком**, **Подрядчик** вправе пролонгировать в одностороннем порядке срок Договора и потребовать возмещение ущерба в результате вынужденного простоя.

4.1.2. Привлекать для производства строительных и инженерных работ на объекте (по согласованию с **Заказчиком**) других **Подрядчиков**, только в том случае, если выполнение ими работ не создает препятствий для нормальной работы **Подрядчика**.

4.2. **Заказчик** обязан:

4.2.1. Своевременно производить приемку и оплату выполненных этапов работ. В случае не принятия работ **Заказчиком** (не подписания акта сдачи-приемки), он обязан в 2-х дневной срок в письменном виде предоставить Исполнителю причины отказа от приемки работ с перечислением претензий. В противном случае работы считаются выполненными, принимаются в полном объеме и подлежат оплате.

4.2.2. Информировать **Подрядчика** в письменном виде об обнаруженных им отклонениях от условий Договора при производстве работ, ухудшающих качество, или иных недостатках.

4.2.3. Своевременно производить приемку скрытых работ, оговоренных заранее. В случае неявки в оговоренный срок вскрытие скрытых работ осуществляется за счет **Заказчика**.

4.3. **Подрядчик**, обязан:

4.3.1. Информировать **Заказчика** о времени приемки работ по этапам, осуществлять совместную сдачу-приемку работ через прораба, устранять недостатки и дефекты, выявленные при приемке работ.

3,3.2.. Обязанности и ответственность сторон:

4.3.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны сторонами.

4.3.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате обстоятельств, чрезвычайного характера, которые стороны не могли предвидеть или предотвратить.

4.3.5. Выполнить все оговоренные по Договору работы в объеме и сроки, предусмотренные настоящим Договором и приложениями к нему.

4.4. Исполнитель имеет право:

4.4.1. Заменять используемые в строительстве материалы на аналогичные по свойству и качеству (по согласованию с **Заказчиком**).

4.4.2. Требовать от Заказчика его присутствие при выборе материалов, если таковые материалы оговорены в настоящем Договоре.

4.4.3. Привлекать к производству работ субподрядные организации.

5. Гарантийные обязательства

5.1. Гарантия на объект 1 (один) год.

5.2. Гарантийные обязательства утрачивают силу, если Заказчик, в течение действия гарантийного срока изменяет конструкцию или технико-эксплуатационные параметры построенного сооружения.

5.3. Гарантия не распространяется:

- фундамент столбчатый;

- временные кровли (выполненные из рубероида и т.п.);

- строительные материалы, приобретаемые заказчиком самостоятельно (без согласования с Подрядчиком) и изделия (элементы конструкции) изготовленные из них;

- на ущерб, вследствие неправильной эксплуатации строения Заказчиком либо ущерб, нанесенный третьими лицами;

- на рассыхание вагонки, половой доски, не связанное с дефектами строительства, так же вздутие вагонки, связанное с повышенной влажностью;

- на появление трещин и щелей в процессе усушки, что не является нарушением технологии сборки деревянных конструкций;

- если Заказчик, в течение действия гарантийного срока изменяет конструкцию сооружения;

- на внутреннюю отделку и брус, если он со временем заплесневел (почернел), по причине неисполнения Заказчиком правил эксплуатации изделия.

5.4. Гарантийные обязательства вступают в силу с момента завершения работ и подписания акта приема и сдачи работ по данному договору.

5.5 Гарантийные обязательства имеют силу при наличии у Заказчика копии данного договора.

6. Дополнительные условия

6.1. **Подрядчиком** не выполняются электро-сан. технические и малярные работы, (если это дополнительно не оговорено в настоящем договоре) и другие работы, не предусмотренные настоящим Договором.

6.2. **Подрядчик** после заключения договора осматривает участок **Заказчика**, в случае невозможности транспортировки дома (бани): материалов для строительства, условия Договора пересматриваются. В случае расторжения Договора после осмотра участка **Подрядчик** возвращает **Заказчику** аванс и сумму потраченную исполнителем для доставки строительного материала на объект **Заказчика**.

6.3. **Подрядчик** вывозит с участка **Заказчика** строительные материалы, оставшиеся после строительства. Строительные материалы отгружаются изначально с запасом на технологические отходы.

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

6.5. **Подрядчик** 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 ответственность.

6.6. **Подрядчиком** не выполняются работы по планировке участка **Заказчика**

6.7. Изменения, внесенные **Заказчиком** в процессе строительства, должны быть согласованы с **Подрядчиком** и подтверждены обеими Сторонами в письменной форме. В данном документе оговариваются дополнительные затраты **Подрядчика** и устанавливается новый срок окончания работ по данному Договору, а так же определяется вынужденный простой бригады, который оплачивается **Заказчиком** из расчета 1500 руб. в день на одного человека бригады.

6.8. По желанию **Заказчика** **Подрядчик** может оказывать помощь в приобретении материалов, отсутствующих у **Подрядчика**, но при этом **Подрядчик** не несет ответственности за качество и эксплуатационные характеристики этих материалов. Транспортные услуги по доставке материалов, приобретаемых **Заказчиком** до места строительства, составляет 10 % от их стоимости.

6.9. Если **Заказчик** в процессе выполнения работ по данному Договору берет на себя поставку отдельных материалов или оборудования, то он обязан согласовать с **Подрядчиком** сумму (до момента поставки этих материалов), на которую уменьшается стоимость Договора. **Подрядчик** имеет право увеличить стоимость работ, связанную с применением более дорогостоящих материалов.

6.10. Согласованные с **Заказчиком** в эскизном проекте и описании размеры и конструктивные решения являются обязательными для **Подрядчика**, независимо от имеющихся отступлений от СНИПов, ГОСТов, И не могут служить причиной отказа от приемки выполненных работ.

6.11. **Заказчик** не вправе вмешиваться в деятельность **Подрядчика**, согласно п. 1 ст. 75 ГК и не вступать в

отношения с работниками **Подрядчика**, в т.ч. подразумевающие привлечение их **Заказчиком** для выполнения каких - либо работ вне настоящего Договора.

6.12. Устные соглашения между **Заказчиком** и **Подрядчиком** по изменениям и дополнениям к настоящему Договору не имеют юридической силы.

6.13. Примечание:

Допускается стыковка: бруса по всему периметру стен сооружения, вагонки по каждой стене и потолку в отдельно взятом помещении, половой доски в каждой комнате. Допускаются продольные не сквозные трещины в бруссе.

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

1. Выполнить, заложить проемы между фундаментными тумбами, сделать отмостку по всему внешнему периметру фундамента.

2. Покрасить объект снаружи не позднее пяти, семи дней после окончания строительства влагозащитным составом (выполняется при температуре окружающей среды при плюсовой температуре).

3. Выполнить водосливную систему.

4. Вследствие использования в строительстве стенового материала атмосферной сушки, внутри поострешенного сооружения наблюдается повышенная влажность воздуха. Во избежание порчи отделочных материалов (половой доски, вагонки, столярных изделий) необходимо в течение первого месяца (как минимум) после постройки дома обеспечить, в нем естественную вентиляцию, для этого необходимо держать все двери и окна в открытом состоянии.

6.14. До исполнения Заказчиком условий п.2.3 договора, объект, возведённый **Подрядчиком**, является его собственностью.

7. Порядок разрешения споров.

7.1. Все споры и разногласия в связи с реализацией настоящего договора разрешаются путем переговоров между сторонами. 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.

7.2. В случае не урегулирования возникающих споров Стороны имеют право обратиться в судебные органы в соответствии с законодательством РФ.

8. Срок действия договора.

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

8.2. Договор считается заключенным после его подписания в электронном виде.

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

9. Адреса и реквизиты сторон

| ПОДРЯДЧИК (исполнитель) | | ЗАКАЗЧИК |
|-------------------------|---|------------------------------|
| Наименование | ИП Громов Михаил Николаевич | Ф.И.О. |
| ИНН | 531301735099 | |
| ОГРН | 315532100007822 | Паспорт |
| Адрес | Новгородской обл., Пестовский район г. Пестово ул, Русакова д. 26з | Адрес регистрации: |
| Контактный телефон | +7-921-200-42-88 +7-910-229-11-19 | Адрес объекта строительства: |
| Эл. почта | info@domoj53.ru | |
| Номер расчетного счета | 4080281030000065353 | |
| Наименование банка | АО «Тинькофф Банк» | |
| БИК | 044525974 | |
| Номер корсчета | 30101810145250000974 | |

ПОДРЯДЧИК

ЗАКАЗЧИК

М.П. _____

М.П. _____

Приложение № 1 к договору № _____ от _____.2016 г. Полная комплектация
 брусового *или* каркасно-щитового дома проект _____ (__ м х __ м.)

| | |
|-------------------------------------|--|
| Высота 1-го этажа | |
| Высота мансардного этажа | |
| Высота в коньке кровли | |
| Фундамент | |
| Основание | |
| Наружные стены | |
| Межкомнатные перегородки | |
| Черновой пол | |
| Чистовой пол | |
| Потолок | |
| Перегородки мансардного этажа | |
| Фронтоны | |
| Стропильная система | |
| Обрешетка | |
| Кровля | |
| Утепление | |
| Паро-гидроизоляция, ветрозащита | |
| Входная дверь | |
| Межкомнатные двери | |
| Окна | |
| Террасное и балконное ограждение | |
| Лестница на мансардный этаж | |
| Дополнительно | |

Подрядчик: _____ (ИП Громов М.Н.)

Заказчик: _____ (_____)

Приложение №2 к договору подряда № _____ от _____, 2016 г. Проект
_____ (___ м.х ___ м.) брусовой или каркасно-щитовой.

Эскизный рисунок проекта.

План – схема проекта.

Подрядчик: _____ (ИП Громов М.Н.)

Заказчик: _____ (_____)

Правила эксплуатации и уход за домом (баней)

1. Древесина относится к материалам, размеры которых меняются при изменении влажности. При снижении влажности наблюдается уменьшение линейных размеров и объема древесины. Это явление называется усушкой. Увеличение линейных размеров и объема при повышении влажности называется разбуханием. Усушка и разбухание – процессы обратимые. Поэтому отделочные материалы (полы, окна, двери, вагонка) используемые для внутренней отделки должны находиться в сухом (отапливаемом) помещении, необходимо исключить резкие перепады температуры и воздействие прямых солнечных лучей. Должны вовремя обрабатываться качественными антисептическими материалами. Всегда следует помнить о том, что древесина – это живой материал, которому необходим доступ воздуха, особенно в первые годы эксплуатации.

- Правильно и вовремя следите и обрабатываете материалы внутренней отделки.
- При не постоянном нахождении в доме обязательно обеспечиваете условия эксплуатации и ухода за материалами внутренней отделки.
- Время от времени проверяйте состояния материалов внутренней отделки при необходимости применяйте меры предотвращающие ухудшение качеств свойств материала.
- Для ухода за материалами используете только качественные материалы по обработке и консервации материала.
- Все выше перечисленное, так же относится к изделиям сделанных из натуральных материалов, применяемых во внешней обшивки дома.

1.1. Вследствие использования в строительстве стенового материала атмосферной сушки, внутри построенного сооружения наблюдается повышенная влажность воздуха. Во избежание порчи отделочных материалов (половой доски, вагонки, столярных изделий) необходимо в течение первого месяца (как минимум) после постройки сооружения обеспечить в нем необходимую естественную вентиляцию, для этого необходимо держать все двери и окна в открытом состоянии.

1.2. Через 1-1,5 года сруб, по необходимости, надо проконопатить, т.к. вследствие усушки древесины и уплотнения теплоизоляционных материалов сруб за 1-1,5 года после возведения дает усадку.

1.3. В результате усушки полов полы могут потребовать перетяжки. В гарантийные обязательства перетяжка полов не входит.

1.4. В результате перепада температуры и изменения влажности воздуха деревянная вагонка хвойных пород может выпирать (вспучивать), рассыхаться. В гарантийные обязательства перетяжка вагонки не входит.

1.5. Также для повышения срока эксплуатации сооружения необходимо соблюдать все меры, указанные в настоящем Приложении.

1.6. Изготовитель предоставляет гарантию только при соблюдении условий эксплуатации и правил ухода. Если вы нарушаете правила эксплуатации, мы не можем гарантировать сохранение эксплуатационных свойств материала и не принимаем претензии по качеству.

2. Посинение

Посинение древесины происходит, в основном, при высокой влажности воздуха, температуре +10...+ 25 С. Весьма способствует этому явлению неподвижность воздуха, окружающего древесину. Сырая, свежеспиленная древесина более подвержена посинению, чем, нежели просушенная. Однако и сухая древесина может посинеть при наличии вышеперечисленных условий. Сильно подвержена синеве сосна в летние месяцы июль-август. Поверхностная синева может наблюдаться даже в хорошо проветриваемых штабелях леса. Синевы не изменяет, вопреки распространенному мнению, механических свойств дерева. Поэтому с ней можно успешно бороться.

Распространенным, «народным» средством является применение средства «белизна» (1 литр -, хватает на 5 кв.м). Есть мнение, что «белизна №3» действует сильнее. Одно можно утверждать точно – с помощью «белизны» можно победить поверхностную синеву. Проникающую синеву она не берет. После применения белизны поверхность дерева становится выкрашенной, белёсой. Другим, более мощным средством является «светелка» (1 литр -, расход тот же). «Светелка» выпускается двухкомпонентной – проявитель и фиксатор. В отличие от «белизны» это средство специально разработано для этих целей. «Светелка» справляется и с проникающей синевой, и поверхность материала порой выглядит «как новая». Для строительства из дерева в настоящее время применяются антисептики водорастворимые (а так существуют еще антисептики маслянистые, например креозот, которым пропитывают железнодорожные

шпалы, такие антисептики отличаются сильным неприятным запахом). Из водорастворимых антисептиков наиболее распространено семейство Сенежей. Хорошими характеристиками отличаются «сенеж-транс» и «сенеж-супер-транс».

3. Как избежать посинения бруса (образования плесени) внутри построенного дома

Три варианта борьбы с синевой:

1. Используется в любое время года при любой температуре и влажности наружного воздуха.

Антисептировать дом внутри в срок не позднее недели по окончании строительства и сразу же по окончании строительства проветривать дом ежедневно в течение одного месяца.

1А. Три точки зрения на использование антисептика, если температура внутри дома ниже предельной температуры, указанной на банке с антисептиком:

- *Вариант А (антисептик теплый, дерево теплое):* Прогреть дом внутри калориферами и затем покрыть стены антисептиком. Условия: температура внутри дома держать около 5 градусов, длительность прогрева – около суток, в мансарде приоткрыть одно окно, чтобы избежать перепада температур воздуха на первом этаже и в мансарде, и для вентиляции. В этом варианте антисептик впитается в брус и заметного растрескивания бруса не произойдет.

- *Вариант Б (антисептик теплый, дерево холодное):* Банку с антисептиком хранить в тёплом месте, из нее наполнять расходную ёмкость, в которую затем окунать кисточку. Так как брус промёрзший, то антисептик не впитается в него, а покроит тонким слоем. Весной, при установлении плюсовой температуры этот слой исчезнет. Необходимо прогретый брус покрыть антисептиком второй раз. Условия: не опоздать, покрыть сразу же при установлении плюсовой температуры. Признак этого – в течение суток продержалась температура выше нуля.

- *Вариант В (антисептик теплый, дерево теплое):* Антисептировать весной, сразу же при установлении плюсовой температуры. Признак этого – в течение суток продержалась температура выше нуля. Если обнаружится небольшое посинение бруса, то перед антисептированием устранить его надёжным отбеливателем «Неомид-500».

2. Используется с мая по июль при условии, что лето тёплое и сухое.

Проветривать дом ежедневно в течение одного месяца и затем один раз в неделю до окончания тёплого сезона.

3. Используется в любое время года при любой температуре и влажности наружного воздуха.

Необходимо на окна установить деревянные ставни, при этом стекла из рам вытащить. В течение трех месяцев будет происходить естественное проветривание, цель которого вывести лишнюю влагу. В теплое время года влага уходит с теплым воздухом, зимой вымерзает.

Примечания:

- 1) Результат борьбы с синевой в варианте 1 зависит, в том числе и от качества антисептика.
- 2) Результат борьбы с синевой зависит также от состояния используемого бруса.
- 3) Во всех вариантах внутренние двери дома держать открытыми.

Правила эксплуатации и уход за домом являются неотъемлемыми частями договора.

Подрядчик: _____ (ИП Громов М.Н.)

Заказчик: _____ (_____)