**ДОГОВОР ПОДРЯДА №**

**на строительство каркасного дома**

*г. Санкт-Петербург « » октября 2023 г.*

Индивидуальный Предприниматель **Михайлова Наталья Викторовна,**в дальнейшем **– «Подрядчик»,** действующий на основании ОГРНИП №  322530000004973, с одной стороны, и **гр.** с другой стороны, именуемый в дальнейшем «**Заказчик»**, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

Заказчик поручает, Подрядчик принимает на себя обязательство выполнить в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе Приложением №1, работы по строительству объекта недвижимости –каркасного дома общим размером м, а Заказчик обязуется принять эти работы и оплатить их, в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

**II** **ХАРАКТЕР ВЫПОЛНЯЕМЫХ ПОДРЯДЧИКОМ РАБОТ**

Виды работ и объем определяются в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора. Монтаж сооружения на земельном участке, предоставленном Заказчиком и находящемся по адресу:

**III. ТРЕБОВАНИЯ ЗАКАЗЧИКА К ПРЕДМЕТУ ДОГОВОРА**

Предметом подряда (результатом выполненных работ по настоящему Договору) является: полностью завершенное в строительстве сооружение, согласно техническому заданию (Приложение №1).

**IV. ЦЕНА, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ И СРОКИ РАБОТ**

4.1 Договорная цена остается неизменной в течение действия настоящего Договора и составляет  () рублей **00** копеек.

4.2 Оплата производится в рублях, наличными.

Оплата по договору подряда осуществляется Заказчиком поэтапно.

1этап. Завоз материала и бригады на объект: 75%

2 этап. Сдача объекта: 25%

**75%** - () рублей копеек.

**25%** - () рубль копеек.

4.3 Возможно изменение цены в случае добавления элементов строительства по пожеланию заказчика в ходе работ.

4.4 Начало работ устанавливается в течение 14 дней с момента подписания договора по согласованию с заказчиком.

4.5 Срок строительства составляет 45  рабочих дней.

 **V. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**5.1 Подрядчик обязан**:

5.1.1 Выполнить работы иждивением Подрядчика – из его материалов, его силами в соответствии с технической документацией, его инструментами, механизмами и материалами

5.1.2 В случае возникновения обстоятельств, препятствующих выполнению работ, предупредить об этом Заказчика не позднее, чем за 5 дней.

5.1.2.1 Подрядчик имеет право приостановить работы ввиду погодных условии,

таких как, отрицательные температуры ниже – 20 °С, проливной дождь,

сильный ветер, которые влекут за собой ухудшения качества работ, а

сроки исполнения Подрядчиком своих обязательств по Договору при

этом соразмерно отодвигаются.

5.1.3 Предварительно согласовывать с Заказчиком выполнение работ, в части неурегулированной техническим заданием.

5.2 **Заказчик обязан:**

5.2.1. Подготовить пригодное место для строительства сооружения по данному договору, а также обеспечить проезд автомобилям к объекту.

5.2.2. Подготовить участок для проведения строительных и монтажных работ.

5.2.3. Иметь все необходимые документы, подтверждающие право собственности на участок или доверенность владельца на производство работ.

5.2.4. Принять результат выполненных этапов работ. А при обнаружении отступлений от договора ухудшающих результат работ, или иных недостатков, немедленно заявить об этом Подрядчику в 2-х дневный срок в письменном виде.

5.2.5. Своевременно производить приемку скрытых работ, оговоренных заранее. Приемка возможна также на основании предоставляемого Подрядчиком фотоотчета по согласованию сторон. В случае, если Заказчик пожелает вскрыть уже выполненные работы по обшивке, вскрытие происходит за счет Заказчика.

5.2.6. Доставка строительного материала осуществляется автомобилем с прицепом Подрядчика не повышенной проходимости. Доставка осуществляется при наличии дорог с твердым покрытием: асфальт, гравий - до места разгрузки материала. В случае отсутствия дорог доставка по бездорожью под ответственность Заказчика.

5.2.6.1. При движении по бездорожью водитель самостоятельно визуально определяет возможность проезда автомобиля на основании погодных условий, качества дороги или места проезда, личного опыта, и информирует Заказчика о возможности проезда автомобиля.

5.2.6.2. При застревании автомобиля Заказчик обязан оказывать водителю содействие для дальнейшего движения, как к месту доставки, так и на обратном пути. Необходимые механизмы для буксирования автомобиля по бездорожью оплачиваются Заказчиком.

5.2.6.3. Заказчик обязан заранее проинформировать фирму о возможных труднопроходимых местах на пути доставки груза и принять меры для решения проблемы труднопроходимых мест.

5.2.6.4. Если заказчик не сообщил о возможных трудностях проезда, то водитель вправе вернуться на базу Подрядчика. Оплата за доставку в этом случае не возвращается.

5.2.6.5. Приемка, разгрузка и складирование строительного материала осуществляется на место, указанное Заказчиком только при технической возможности подъезда автомобиля: габаритные проезды, развороты, уклоны и прочее. Переноска стройматериалов к месту строительства, более чем на 30 метров, оплачивается Заказчиком дополнительно из расчета устных договоренностей с бригадой строителей.

5.2.6.6. В случае невозможности подъезда к месту разгрузки автомобиля с прицепом, существует возможность перегруза материала с прицепа на автомобиль. Стоимость перегруза оплачивается Заказчиком дополнительно из расчета 1000 руб. за куб. материала.

5.2.6.7. Заказчик обеспечивает: подключение к электросети, обеспечивает беспрепятственный доступ Исполнителя на свой участок в течение всего периода строительства. При условии платного въезда техники Исполнителя на участок Заказчика, Заказчик оплачивает эти расходы.

5.2.6.8. Заказчик предоставляет для бригады помещение пригодное для проживания.

Помещение пригодное для жилья определяется следующими параметрами:

- Отсутствие щелей, дыр и сквозняков в помещении

- Отсутствие протечки крыши

- Наличие спальных мест

- Обогрев помещения – печной или электрический, температура воздуха в помещении не должна быть менее 15°С.

- Наличие закрываемой двери.

- Наличие чистой воды, пригодной для употребления в пищу

В случае не предоставления Заказчиком жилья для проживания рабочих, Заказчик может заказать у Исполнителя бытовку, которая остается на участке Заказчика; стоимость бытовки определяется её рыночной стоимостью на момент заказа.

5.3.Подрядчик **имеет право:**

5.3.1. Заменять используемые в строительстве материалы на аналогичные по свойствам и качеству (по согласованию с Заказчиком).

5.3.2. Привлекать к производству работ субподрядные организации.

5.3.3. Подрядчик вправе пролонгировать срок Договора и потребовать возмещение ущерба в результате вынужденного простоя, возникшего по причинам, не зависящим от Подрядчика.

5.4.**Заказчик имеет право:**

5.4.1.Осуществлять контроль и 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 необоснованности, согласно условиям Договора, приостановления работ Заказчиком, Подрядчик вправе пролонгировать в одностороннем порядке срок Договора и потребовать возмещение ущерба в результате вынужденного простоя.

**VI. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

1. Ответственность сторон за невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему договору определяется действующим законодательством РФ и ГК РФ.
2. В случае обнаружения существенных недостатков в качестве выполненной работы, Заказчик вправе требовать от Подрядчика исправления обнаруженных недостатков за счет Подрядчика или воспользоваться иными правами, предоставленными Заказчику ст. 29-31 закона РФ «О защите прав потребителей», при условии выполнения п.5.2.4. настоящего договора.
3. В случае задержки оплаты по этапам Подрядчик приостанавливает работы, до момента оплаты. В этом случае срок сдачи последующих этапов продлевается.
4. В случае задержки оплаты очередного этапа, с Заказчика взимается штраф в размере 0,1% от суммы оплаты этого этапа, согласно п. 4.2. за каждые сутки задержки оплаты.
5. В случае простоя бригады по вине Заказчика (не подготовлена площадка для проведения строительных работ, не подготовлен фундамент, не выполнен п.5.2.2 настоящего Договора, и другие причины, препятствующие выполнению строительных работ бригадой Подрядчика Заказчик уплачивает штраф в размере 2500 руб. за каждые сутки простоя. В случае простоя более 2 (двух) дней Подрядчик вправе покинуть объект строительства до устранения причин простоя, ответственность за сохранность материала в этом случае возлагается на Заказчика.
6. В случае расторжения Договора по вине Заказчика, первый этап оплаты (пункт 4.2) не возвращается, и определяется реальный ущерб, который возмещается Заказчиком на основании понесенных Подрядчиком затрат.
7. В случае расторжения Договора по вине Подрядчика, Подрядчик обязуется вернуть Заказчику денежную сумму в размере разницы между фактически оплаченными этапами и фактически выполненными работами.
8. В случае задержки срока окончания работ по данному Договору с Подрядчика взимается штраф в размере 0, 1% от суммы невыполненных этапов, согласно п. 4.2. за каждые сутки задержки строительства.

**VII. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

1.Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, к числу которых относятся: военные события; диверсии и террористические акты; решения и действия государственных органов и организаций; природные явления, а также другие чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства.

2.Сторона, которая не исполняет своего обязательства, должна незамедлительно известить другую сторону об обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

3.Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении трех месяцев и не обнаруживают признаков прекращения, настоящий Договор, может быть расторгнут Заказчиком или Подрядчиком путем направления уведомления другой Стороне.

**VIII. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1 При порче (повреждении), уничтожении или не сохранности имущества Подрядчик обязан немедленно в письменной форме известить об этом Заказчика. Подрядчик обязуется обеспечить сохранность используемых при производстве работ материалов и инструментов Заказчика, если таковые предоставляются Заказчиком.

8.2 Подрядчик гарантирует сохранность и целостность имуществу Заказчика, предоставленного по условиям договора при проведении работ (пункт 5.2.6.7.), за исключением эксплуатационного износа. При нарушении сохранности либо целостности имущества, подрядчик гарантирует устранение нанесенного ущерба, либо соизмеримую компенсацию.

8.3 Ответственность за строящийся объект и строительные материалы несет Подрядчик вплоть до момента сдачи-приемки и оплаты работ. Объект переходит в собственность Заказчика после подписания обеими сторонами акта сдачи-приемки выполненных работ и взаиморасчетов.

8.4. В случае возникновения непредвиденных обстоятельств, препятствующих надлежащему выполнению Подрядчиком обязательств по настоящему Договору, Подрядчик немедленно, в письменной форме, извещает об этом Заказчика с подтверждением указанных обстоятельств, после чего Стороны заключают дополнительное соглашение о процедурах устранения возникших препятствий и дальнейшего исполнения взятых на себя обязательств.

8.5. Заказчик дополнительно оплачивает следующие работы:

* Переноску стройматериалов к месту строительства, далее чем на 30 метров.
* Разборку существующих сооружений, препятствующих выполнению строительных работ.
* Любые дополнительные работы в сумму Договора не входят и оплачиваются дополнительно по договоренности сторон.

При выполнении настоящего Договора каждая из Сторон обязуется действовать согласованно, не допускать каких-либо действий, которые могли бы нанести материальный ущерб, ущерб деловой репутации каждой из Сторон.

При проведении строительных работ и переноске строительных материалов, могут быть повреждены зелёные насаждения(цветы, кустарники, ветки деревьев и т.д.). Во избежание недопониманий, Заказчик обязуется самостоятельно защитить, либо огородить зелёные насаждения, представляющие ценность.

После окончания строительства производится поверхностная уборка внутри построенного строения и в месте проживания бригады строителей. Мелкий мусор, образовавшийся в результате работ, возле пятна застройки (мелкие доски, щепки, стружка, грунт, метизы) не убирается и не вывозится. Эти работы Исполнитель может сделать за дополнительные средства.

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

Заказчик определяет границы своего участка, местоположение будущего

строения. Подрядчик не несет ответственности за расположение дома, согласно

нормам застройки. Все риски, в том числе финансовые, ложатся на Заказчика.

С момента подписания настоящего договора все устные договоренности, а также электронные и факсимильные сообщения теряют силу. При исполнении обязательств по настоящему Договору Стороны руководствуются нормами действующего законодательства, в том числе, Законом РФ «О защите прав потребителей» и гл. 37 ГК РФ.

**IX. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Срок действия настоящего договора установлен с момента подписания настоящего договора обеими Сторонами до выполнения всех обязательств по настоящему договору.

**X. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

10.1. Гарантия качества работ и материалов Подрядчика составляет 36 месяцев и распространяется на:

- протекание кровли (не распространяется на временные кровли, выполненные из пергамина, рубероида или аналогичных материалов).

- целостность конструкции

10.2 Заказчик обязан произвести внешнюю окраску дома не позднее 5 дней со дня подписания акта сдачи-приемки объекта для сохранения гарантии. От предотвращения рассыхания отделочного материла, если отделочный материал является деревом.

10.3. Гарантийные обязательства вступают в силу с момента окончания работ по Договору и не распространяются на ущерб, нанесенный третьими лицами, либо Заказчиком, вследствие изменения проекта и при неправильной эксплуатации сооружения (в нарушение правил, описанных в Приложении №2 к настоящему Договору).

10.3. Гарантийные обязательства не распространяются на материалы, приобретаемые Заказчиком.

10.4. Гарантийные обязательства не распространяются на такие свойства материала, как усушка, разбухание материала и появление трещин (относится к материалу из древесины, т.к. при его изготовлении нарушается структура дерева).

10.5. Гарантийные обязательства не распространяются на фундаменты, предоставляемые Заказчиком (временные, столбчатые, поверхностные, ленточные, винтовые сваи и т.п.). За нарушение целостности конструкции сооружения либо отдельных частей сооружения вследствие разрушения, наклона, обвала, просадки фундамента, а также неправильного изготовления фундамента, предоставляемого Заказчиком либо временного фундамента, Подрядчик ответственности не несет.

10.6. Гарантийные обязательства утрачивают силу, если Заказчик в течение действия гарантийного срока и во время строительства сооружения изменяет конструкцию или технико-эксплуатационные параметры построенного сооружения без согласования с Подрядчиком.

10.7. Гарантийные обязательства имеют силу при наличии у Заказчика копии настоящего договора.

10.8. Претензии по гарантийным обязательствам рассматриваются Подрядчиком только в случае письменного уведомления Заказчиком.

10.9. Приемка выполненных работ осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим договором с оформлением Акта приема выполненных работ. После подписания акта с клиентом, принимаются претензии только по гарантийным обязательствам.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  **Реквизиты сторон**:

|  |  |
| --- | --- |
| **Подрядчик:****ИП Михайлова Н.В.** | **Заказчик:** |
| 174511,Новгородская область, Пестовский р-н, Пестово г., Виноградова ул., д. 17, кв. 4Тел.: +7(921)848-83-28, +7(981)903-04-98 е-mail: info@ecowoodhouse.ruИНН 531300753578ОГРНИП 322530000004973 | г.р.Паспорт: № Выдан Проживающая по адресу: Тел.: +7 () |

 |
|  |

Настоящий договор составлен в 2-экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

 **Приложение № 2**

 **к договору подряда № от г.**

**Правила эксплуатации и уход за сооружением.**

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)помещения, 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.
2. Правильно и вовремя следите, и обрабатываете материалы внутренней отделки.
3. При не постоянном нахождении в сооружении обязательно обеспечиваете условия эксплуатации и ухода за материалами внутренней отделки.
4. Время от времени проверяйте состояния материалов внутренней отделки при необходимости применяйте меры, предотвращающие ухудшении качеств свойств материала.
5. Для ухода за материалами используете только качественные материалы по обработке и консервации материала.
6. Все выше перечисленное, так же относится к изделиям сделанных из натуральных материалов, применяемых во внешние обшивки сооружения.

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.

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

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

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

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

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

1. 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. Синева 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.
2. 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 дом 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 произойдёт.
* *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 холодное*): 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 сооружение 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
4. Правила эксплуатации и уход за домом являются неотъемлемыми частями договора.