ДОГОВОР ПОДРЯДА № 1

НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА№ 20

«29» мая 2012 г. пос.Краснозоринский

 ТСЖ «Многоквартирный жилой дом №20» , именуемое в дальнейшем Заказчик, в лице председателя ТСЖ «Многоквартирный жилой дом №20» Мишиной Галины Николаевны действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «Оптима», именуемый в дальнейшем Подрядчик, в лице директора Трегубова Владимира Георгиевича, действующего на основании Устава, со второй стороны, вместе именуемые в дальнейшем Стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Заказчик, действующий в интересах собственников помещений многоквартирного жилого дома №20, расположенного по адресу Ставропольский край, Новоалександровский район, пос. Краснозоринский, ул. Ленина №20 (далее - многоквартирный жилой дом №20) и за их счет, поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательство выполнить работы по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома №20 , согласно смете Заказчика.

1.2. Работы выполняются из материалов Подрядчика.

1.3. Заказчик обязуется принять и оплатить выполненные работы в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

1.4. Сроки выполнения работ: до "30" сентября 2012 года. Промежуточные сроки выполнения работ устанавливаются по решению Заказчика. Изменение сроков выполнения работ должно быть оформлено дополнительным соглашением к настоящему Договору. Допускается досрочное выполнение работ.

1.5. Объем, содержание, цена работ по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома №20 определяются сметой, являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.6. Технический надзор за выполняемыми по настоящему Договору работами осуществляет уполномоченное Заказчиком лицо в соответствии с заключенным между Заказчиком и уполномоченным лицом договором.

1.7. Настоящий Договор заключен по результатам открытого конкурса по выбору подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома №20, проведенного "25" мая 2012 г., на основании Протокола №1.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Подрядчик вправе:

2.1.1. Требовать оплаты результата выполненных работ в соответствии с объемом, качеством и сроками их выполнения, предусмотренными Договором.

2.1.2. Требовать предоставления документации, необходимой для выполнения работ.

2.1.3. Самостоятельно определять способ выполнения порученных ему работ и привлекать, с согласия Заказчика, субподрядчиков для выполнения отдельных видов работ.

2.2. Подрядчик обязан:

2.2.1. Выполнить с надлежащим качеством все работы в объеме и сроки, предусмотренные настоящим Договором, и сдать работы Заказчику. Производить работы в полном соответствии с утвержденной Заказчиком сметной документацией, строительными нормами и правилами.

2.2.2. Обеспечить наличие всех необходимых для выполнения работ материалов, оборудования, изделий, конструкций, комплектующих изделий, строительной техники и т.п. При производстве работ применять материалы, соответствующие ГОСТ.

2.2.3. Согласовывать с Заказчиком заключение договоров подряда с субподрядчиками с указанием предмета договора, наименования и адреса субподрядчика.

2.2.4. Нести ответственность перед Заказчиком за надлежащее исполнение работ по настоящему Договору привлеченными субподрядчиками и за координацию их деятельности.

2.2.5. Во время проведения работ обеспечить выполнение необходимых мероприятий по технике безопасности, противопожарной безопасности, охране окружающей среды, а также выполнять требования правил благоустройства.

2.2.6. Вывезти до дня подписания акта сдачи-приемки работ принадлежащие ему строительные машины и оборудование, инструменты, приборы, инвентарь, строительные материалы, изделия, конструкции и другое имущество, а также в течение работ регулярно вывозить строительный мусор.

2.2.7. Нести ответственность за качественные и безопасные материалы и методы ремонта, в том числе за приостановку производства работ, повлекшую причинение ущерба Заказчику.

2.2.8. Передать Заказчику по акту исполнительную документацию, в том числе:

журнал производства работ;

акты на скрытые работы;

паспорта и сертификаты качества на применяемые материалы и оборудование;

исходные и иллюстративные материалы.

2.2.9. В разумный срок, установленный Заказчиком, устранять замечания Заказчика о нарушении технологии ремонтных работ, замечания, связанные с несоответствием выполняемых работ нормативным документам и утвержденной сметной документации.

2.2.10. Незамедлительно устранять поступившие замечания Заказчика о нарушении правил техники безопасности и противопожарной безопасности.

2.2.11. По требованию Заказчика предоставить сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие качество используемых материалов и оборудования.

2.3. Заказчик вправе:

2.3.1. Осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством предоставленных Подрядчиком материалов, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика, через уполномоченное лицо в соответствии с отдельно заключенным договором осуществлять технический надзор за выполняемыми работами.

2.3.2. Приостанавливать работы, выполняемые Подрядчиком либо субподрядными организациями, в случае:

нарушения технологии выполняемых работ;

несоответствия выполняемых работ проектным решениям и действующим нормативным документам;

несоответствия выполняемых работ утвержденной проектно-сметной документации;

грубых нарушений правил техники безопасности и противопожарной безопасности.

2.3.3. Запрашивать у Подрядчика необходимую информацию или документацию, связанную с выполнением работ.

2.3.4. Отказаться от оплаты результата выполненных работ, не согласованных с Заказчиком.

2.3.5. Отказаться от приемки результата выполненных работ в случае обнаружения недостатков, которые не могут быть устранены Подрядчиком.

2.3.6. Предъявлять требования к Подрядчику, связанные с устранением недостатков выполненных работ, обнаруженных в течение гарантийного срока, а также вправе поручить в разумный срок устранять указанные недостатки третьим лицам.

2.3.7. При выявлении недостатков в работе Подрядчика Заказчик вправе по своему выбору потребовать от Подрядчика:

безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

возмещения расходов по устранению этих недостатков, если устранение производилось силами третьих лиц и оплачивалось за счет Заказчика;

возмещения ущерба, причиненного имуществу Заказчика, третьим лицам или их имуществу, возникшего из-за невыполнения или несвоевременного выполнения Подрядчиком своих обязательств по настоящему Договору или ущерба, причиненного работниками Подрядчика в процессе осуществления деятельности в соответствии с условиями Договора.

2.4. Заказчик обязуется:

2.4.1. Обеспечить необходимые условия для выполнения работ.

2.4.2. При заключении настоящего Договора передать утвержденную смету расходов на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома №20 Подрядчику.

2.4.3. Произвести оплату выполненных работ в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.4.4. Подписать у лица, уполномоченного действовать от имени товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного кооператива либо выбранной собственниками помещения в многоквартирном доме управляющей организации (далее - Представитель) акт приемки работ по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома №20 и согласовывать его с администрацией Краснозоринского сельсовета.

3. Источник финансирования договора

3.1. Настоящий Договор финансируется за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, средств бюджета Ставропольского края, средств бюджета муниципального образования Краснозоринского сельсовета и средств, предоставленных собственниками помещений в многоквартирном доме.

4. Цена работ и порядок расчетов

4.1. Цена работ и затрат по настоящему Договору включает в себя стоимость материалов и оборудования, в том числе НДС, и составляет

1540395 (Один миллион пятьсот сорок тысяч триста девяноста пять ) рублей.

4.2. Заказчик вправе выплатить Подрядчику аванс в размере 462119 (четыреста шестьдесят две тысячи сто девятнадцать ) рублей, 30% от сметной стоимости капитального ремонта многоквартирного жилого дома №20, установленной специализированной организацией и утвержденной общим собранием (членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива либо собственников помещений в многоквартирном жилом доме №20 ) .

4.3. Заказчик оплачивает Подрядчику фактически выполненные работы по настоящему Договору на основании актов приемки работ, подписанных Сторонами, Представителем и согласованными с администрацией
муниципального Краснозоринского сельсовета при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в установленный настоящим Договором срок.

4.4. Оплата выполненных работ производится Заказчиком в размере, предусмотренном сметой, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Подрядчика на основании выставленных им счетов.

4.5. Окончательный расчет между Сторонами производится с учетом всех ранее произведенных Заказчиком по настоящему Договору платежей, в течение 10 рабочих дней после подписания акта ф. 2, акта приемки работ по капитальному ремонту многоквартирного жилого дома №20 , протокола общего собрания (членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива либо собственников помещений в многоквартирном жилом доме№20) о принятии работ по капитальному ремонту.

5. Сдача-приемка работ

5.1. Уполномоченное Заказчиком на проведение технического надзора лицо в течение трех рабочих дней с момента получения письменного уведомления Подрядчика о завершении работ, с участием Заказчика и Представителя обязано принять выполненные работы либо мотивированно отказаться от приемки выполненных работ.

5.2. Работы, подлежащие закрытию, должны приниматься уполномоченным Заказчиком на проведение технического надзора лицом с участием Подрядчика и Представителя. Подрядчик приступает к выполнению последующих работ только после приемки скрытых работ и составления актов приемки этих работ. Подрядчик в письменном виде заблаговременно уведомляет Заказчика о необходимости проведения промежуточной приемки выполненных работ, подлежащих закрытию не позднее чем за три рабочих дня до начала проведения этой приемки.

Если Заказчик, уполномоченное Заказчиком лицо на проведение технического надзора лицо и Представитель не явятся к указанному сроку проведения промежуточной приемки выполненных работ, подлежащих закрытию, то Подрядчик составляет односторонний акт и считает работы принятыми. При этом ответственность за качество выполненных работ с Подрядчика не снимается.

5.3. Выполненные объемы работ предъявляются Подрядчиком Заказчику в соответствии с актами выполненных работ.

5.4. Акты выполненных работ принимаются Заказчиком к проверке только при предъявлении Подрядчиком исполнительной документации по выполненным работам.

5.5. Проверенные Заказчиком акты выполненных работ по форме КС-2 подписываются Заказчиком, Подрядчиком, Уполномоченным лицом и согласовываются с администрацией Краснозоринского сельсовета.

5.6. Проверенные Заказчиком справки о стоимости выполненных работ по форме КС-3 подписываются Заказчиком, Подрядчиком, Уполномоченным лицом и согласовываются с администрацией Краснозоринского сельсовета.

5.7. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки работ акты выполненных работ возвращаются Подрядчику с замечаниями для доработки и устранения замечаний. Срок устранения замечаний не должен превышать 10 дней.

5.8. Работы считаются выполненными после подписания акта выполненных работ и справки о стоимости выполненных работ и передачи Подрядчиком Заказчику исполнительной документации по акту приема-передачи.

6. Контроль и надзор Заказчика за выполнением работ

6.1. Заказчик путем заключения отдельного договора с уполномоченным лицом обязан осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством применяемых материалов.

6.2. При обнаружении отступлений от условий настоящего Договора, которые могут ухудшить качество работ, или иных недостатков уполномоченное Заказчиком лицо или Заказчик обязаны немедленно заявить об этом Подрядчику.

6.3. Подрядчик обязан исполнять полученные в ходе выполнения работ указания Заказчика, если такие указания не противоречат условиям настоящего Договора и не представляют собой вмешательство в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика.

6.4. Подрядчик, ненадлежащим образом выполнивший работы, не вправе ссылаться на то, что Заказчик или уполномоченное им лицо не осуществляли контроль и надзор за их выполнением.

7. Гарантийные обязательства

7.1. Подрядчик гарантирует:

7.1.1. Надлежащее качество используемых материалов и оборудования, соответствие их государственным стандартам и техническим условиям, наличие соответствующих сертификатов, технических паспортов и других документов, удостоверяющих качество материалов и оборудования.

7.1.2. Качество выполнения всех работ в соответствии с действующими нормами и техническими условиями.

7.1.3. Гарантийный срок нормальной эксплуатации объекта работ устанавливается в течение 5 лет с даты подписания сторонами акта сдачи-приемки работ в соответствии с действующими нормативами.

7.1.4. Если в период гарантийной эксплуатации объектов обнаружатся недостатки, допущенные по вине Подрядчика, то Подрядчик обязан их устранить за свой счет в согласованные с Заказчиком сроки.

Заказчик должен письменно известить Подрядчика об обнаруженных в течение гарантийного срока недостатках. Для участия в составлении акта, фиксирующего недостатки, согласования порядка и сроков их устранения, Подрядчик обязан направить своего представителя не позднее трех дней со дня получения письменного извещения Заказчика.

Гарантийный срок в этом случае продлевается соответственно на период устранения недостатков.

7.1.5. При возникновении между Заказчиком и Подрядчиком спора по поводу недостатков или их причин, по требованию любой из Сторон настоящего Договора может быть назначена экспертиза. Расходы по проведению экспертизы несет Подрядчик, за исключением случаев, когда экспертизой установлено отсутствие нарушений Подрядчиком условий настоящего Договора или причинной связи между действиями Подрядчика и обнаруженными недостатками. В указанных случаях расходы по проведению экспертизы несет сторона, потребовавшая назначения экспертизы, а если она назначена по соглашению между Сторонами - все стороны поровну.

7.1.6. Обязанность организации проведения экспертизы возлагается на Подрядчика.

8. Ответственность сторон

8.1. В случае нарушения сроков выполнения работ, предусмотренных настоящим Договором, Заказчик вправе потребовать от Подрядчика неустойку за каждый день просрочки выполнения работ в размере 0,1% от сметной стоимости работ до фактического исполнения обязательства. Кроме того, в случае выполнения Подрядчиком работ с качеством, не соответствующим СНИП, либо применением материалов, не соответствующим ГОСТ, Подрядчик несет ответственность в виде штрафа в размере 0,05% от сметной стоимости работ за каждый выявленный случай подобных нарушений. По согласованию с Заказчиком и Уполномоченным лицом Подрядчик может выполнить в счет неустойки дополнительные работы по ремонту многоквартирного жилого дома №20 .

Подрядчик освобождается от уплаты неустойки, если докажет, что просрочка исполнения обязательств произошла вследствие непреодолимой силы или по вине другой стороны.

8.2. В случае если Подрядчик уклонился от устранения выявленных Заказчиком в течение гарантийного срока недостатков выполненных работ, Заказчик вправе устранить недостатки своими силами с отнесением всех расходов на Подрядчика и, кроме того, требовать с Подрядчика оплаты неустойки в размере 100% стоимости работ по устранению недостатков.

8.3. В случае просрочки исполнения Заказчиком обязательства по оплате работ, в соответствии с условиями настоящего Договора, Подрядчик вправе потребовать уплату неустойки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день уплаты неустойки. Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства. Заказчик освобождается от уплаты неустойки, если докажет, что просрочка исполнения указанного обязательства произошла вследствие непреодолимой силы или по вине другой стороны.

8.4. При несвоевременном устранении недостатков Подрядчиком Заказчик вправе поручить исправление недостатков третьим лицам за счет Подрядчика.

8.5. Уплата пени, а также возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств в натуре.

9. Форс-мажорные обстоятельства

9.1. 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 событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Сторона не может оказать влияния и за возникновение которых она не несет ответственности, например, землетрясение, наводнение, пожар, а также забастовка, запреты и законодательные ограничения органов государственной власти, которые полностью или в значительной мере препятствуют исполнению обязательств по настоящему Договору.

9.2. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана немедленно информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме, причем по требованию другой Стороны должен быть представлен документ, удостоверяющий факт наступления указанных обстоятельств. Информация должна содержать данные о характере обстоятельств, оценку их влияния на исполнение Стороной своих обязательств по настоящему Договору и на срок исполнения обязательств.

9.3. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна приложить с учетом положений Договора все усилия к тому, чтобы как можно скорее ликвидировать последствия невыполнения обязательств.

10. Срок действия договора. Расторжение договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по Договору.

10.2. Настоящий Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Заказчик вправе в одностороннем порядке отказаться от дальнейшего исполнения настоящего Договора, предупредив Подрядчика за 7 дней, по истечении которых Договор считается расторгнутым в следующих случаях:

задержки Подрядчиком начала выполнения работ более чем на две недели по причинам, не зависящим от Заказчика;

систематического нарушения (более 2 раз) Подрядчиком сроков выполнения работ, влекущего увеличение сроков окончания работ более чем на две недели;

систематического несоблюдения Подрядчиком требований по качеству работ.

10.4. В случае одностороннего отказа Заказчика от исполнения Договора он обязан уплатить Подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора и принятой Заказчиком по акту выполненных работ.

11. Дополнительные условия

11.1. Стороны вправе по обоюдному согласию вносить изменения и дополнения в настоящий Договор путем составления дополнительных соглашений, оформленных в письменном виде, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.2. Все споры и разногласия по настоящему Договору разрешаются путем переговоров, а в случае не достижения соглашения между Сторонами споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Ставропольского края.

11.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12. Адреса и реквизиты сторон

Заказчик: Подрядчик:

«ТСЖ многоквартирного ООО «Оптима»

жилого дома № 20»

Адрес: Ставропольский край Адрес: Ставропольский край,

Новоалександровский р-н Новоалександровский р-н,

пос. Краснозоринский г. Новоалександровск

ул. Ленина д. 20 ул. К. Маркса, 229

ИНН,2615800630 КПП 261501001 ИНН 2615014072 КПП 261501001

Р\с 40703810406110000010 Р\с 40702810660260000730

БИК 040702701 БИК 040702660

К\с 30101810200000000701 К\с 30101810100000000660

Председатель Директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Г. Н. Мишина \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_В. Г. Трегубов М.П. М.П.